



WOHNBAUFLÄCHEN- BEDARFSERMITTLUNG HALLE (SAALE) 2020 - 2040

Herausgeber:
Stadt Halle (Saale)
Der Oberbürgermeister
www.halle.de

Verantwortlich:
Geschäftsbereich Stadtentwicklung und Umwelt
Beigeordneter René Rebenstorf

Text, Gestaltung, Redaktion:
Fachbereich 61 Städtebau und Bauordnung
Abteilung Stadtentwicklung und Freiraumplanung

Entwurf: Stand 20.04.2021

Inhaltsverzeichnis

Einführung	2
Teil A Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs 2020 - 2040	3
1. Bedarf an Wohnungsbau 2020 - 2040.....	3
1.1 Ausgangslage Nachfrage- und Angebotsentwicklung bis 2019	3
1.2 Bevölkerungs- und Haushaltsprognose bis 2040	7
1.3 Wohnungsbaubedarf bis 2040	11
2. Potenzial für Wohnungsbau.....	18
2.1 Wohnungsbaupotenzial in Entwicklung	18
2.2 Nachverdichtungspotenzial im Siedlungsbestand	20
2.3 Potenzial auf Flächenreserven des Flächennutzungsplans	22
2.4 Zusammenfassung Wohnungsbaupotenzial	29
3. Bilanz.....	30
3.1 Bilanz auf Basis von Wohneinheiten	30
3.2 Flächenbedarf für das Eigenheimsegment bis 2040	32
Teil B Konsequenzen für die Wohnbauflächenentwicklung	35
1. Leitlinien für die Wohnbauflächenentwicklung	35
2. Zielkonflikte bei der Wohnflächenentwicklung.....	36
3. Handlungsempfehlungen	38
4. Standortempfehlungen.....	39
Abbildungsverzeichnis	44

Einführung

Anlass

Die Wohnbauflächenbedarfsermittlung 2020 - 2040 stellt eine wichtige Grundlage für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans dar, die der Stadtrat am 27.11.2019 beschlossen hat (VI/2019/04738). Der neu aufzustellende Flächennutzungsplan muss eine langfristige Flächenvorsorge für die Entwicklung der Stadt Halle (Saale) aufzeigen. Sein Planungshorizont reicht bis zum Jahr 2040. Die hier vorliegende Bedarfsermittlung zeigt den langfristigen Wohnbedarf auf, auf dessen Basis die Flächenausweisung im Vorentwurf des Flächennutzungsplans erfolgt. Die abschließende Entscheidung zur Darstellung konkreter Standorte als Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan wird im Rahmen des Aufstellungs- und Beteiligungsverfahrens zum Flächennutzungsplan getroffen.

Grundlagen

Grundlagen der Wohnbauflächenbedarfsermittlung 2020 - 2040 sind folgende Gutachten:

- Bevölkerungs- und Haushaltsprognose 2020 - 2040 für die Stadt Halle (Saale) der empirica ag (Berlin 12/2020)
- Wohnraumbedarfsberechnung für das Mehrfamilien- und Eigenheimsegment auf Basis der Bevölkerungs- und Haushaltsprognose bis 2040 durch das Büro Timourou (Leipzig/Droyßig 1/2021).
- Gutachten zur künftigen Wohnbauflächenentwicklung für die Stadt Halle (Saale) durch das Büro für Urbane Projekte. Leipzig und das Büro Timourou, Leipzig/Droyßig 2018/2019,
- eigene Erhebungen des Fachbereichs Städtebau und Bauordnung aus Bauleitplanverfahren, Baulückenerfassung und Monitoring.

Aufbau und Inhalt

Teil A beinhaltet die fachliche Wohnbauflächenbedarfsermittlung. Diese umfasst die schrittweise Ermittlung des künftigen Bedarfs an Wohnraum und Wohnbauflächen in der Stadt Halle (Saale) für den Zeitraum 2020 bis 2040. Die Bedarfsermittlung basiert auf einer Analyse der Angebots- und Nachfrageentwicklung auf dem halleschen Wohnungsmarkt sowie auf der bis zum Jahr 2040 prognostizierten Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung in der Stadt Halle (Saale). Dabei wird zwischen den beiden Wohnungsmarktsegmenten Mehrfamilienhausbau und Eigenheimbau unterschieden, da sich diese hinsichtlich der wohnungswirtschaftlichen Bedarfsermittlung sowie des damit verbundenen Flächenbedarfs grundsätzlich unterscheiden. Dem Bedarf wird das gegenwärtig verfügbare Wohnungsbaupotenzial gegenübergestellt, das sich aus bereits in Entwicklung befindlichen Bauprojekten und Bauleitplanung, Baulückenreserven sowie aus den noch bestehenden Flächenreserven des Flächennutzungsplans zusammensetzt. In der Bilanz wird der zukünftige Bedarf an Wohnungsbau in Wohneinheiten sowie an Wohnbauflächen für das Mehrfamilienhaussegment und das Eigenheimsegment aufgezeigt.

Teil B zeigt die Konsequenzen auf, die sich aus dem ermittelten Flächenbedarf für die Stadt Halle (Saale) ergeben. Die Stadt Halle (Saale) hat sich mit dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept ISEK HALLE 2025 sowie mit dem darauf aufbauenden Wohnungspolitischen Konzept 2018 Leitlinien und Handlungsschwerpunkte für die Entwicklung von Wohnbauflächen gegeben. Daran orientieren sich die Empfehlungen für eine langfristige Wohnbauflächenvorsorge. Die Zielkonflikte mit anderen Anforderungen und Nutzungsansprüchen, die sich aus einer bedarfsgerechten Wohnbauflächenentwicklung ergeben, werden dargestellt. Diese können im Aufstellungsverfahren des Flächennutzungsplans flächenkonkret bewertet und gegeneinander abgewogen werden. In den Handlungsempfehlungen wird aufgezeigt, welche grundlegenden Entscheidungen getroffen werden müssen, um den Bedarf an Wohnbauflächen langfristig decken zu können. Bezüglich der Grundsatzentscheidung für Flächenentwicklung werden drei mögliche großflächige Standorte beschrieben, deren weitere Prüfung grundsätzlich empfohlen wird.

Teil A Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs 2020 - 2040

1. Bedarf an Wohnungsbau 2020 - 2040

1.1 Ausgangslage Nachfrage- und Angebotsentwicklung bis 2019

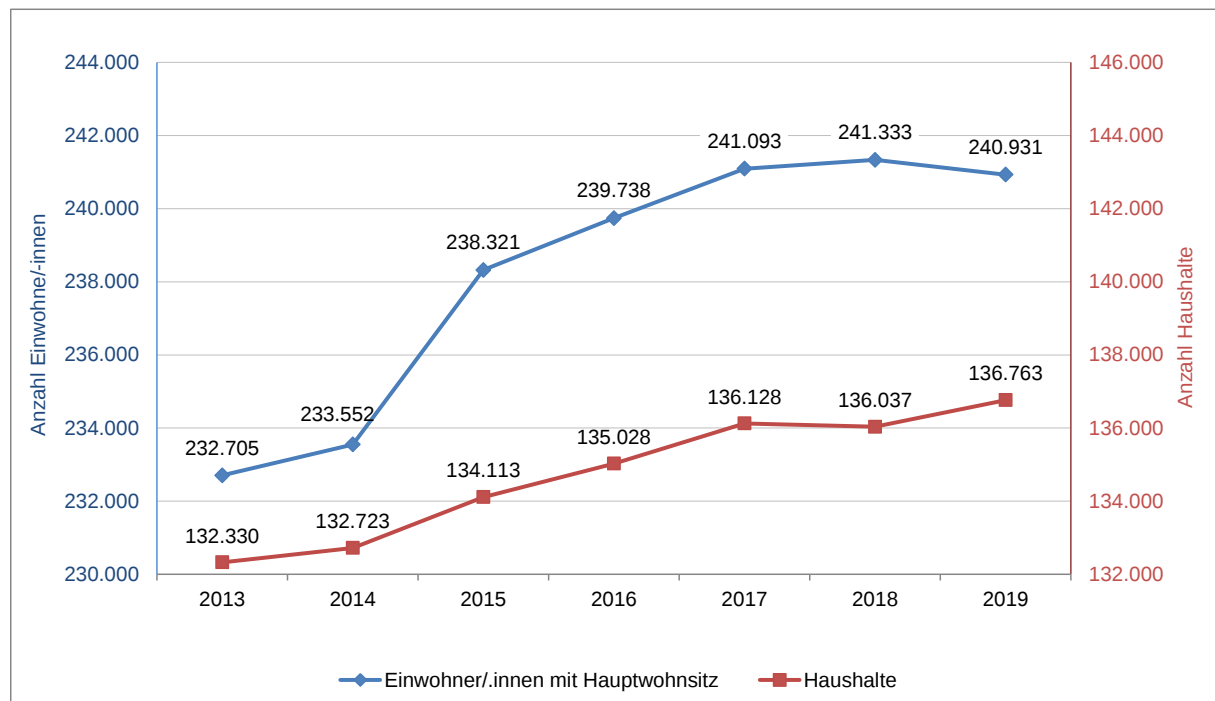
Gestiegene bis stabile Einwohner- und Haushaltszahlen

Die Einwohnerzahl von Halle (Saale) ist 2013 bis 2017 um 3,6 % bzw. 8.388 Einwohnerinnen und Einwohner stark gestiegen. Wesentliche - aber nicht alleinige - Ursache ist der Zuzug von Flüchtlingen. Seit 2017 ist die Entwicklung stabil mit leicht abnehmender Tendenz.

Die Anzahl der Haushalte ist dagegen bis 2019 weiter gewachsen auf 136.763 Haushalte (2019). Ursache ist der steigende Anteil der 1-Personen-Haushalte. 53,1 % der Hallenser Haushalte sind 1-Personen-Haushalte und 29,7 % 2-Personen-Haushalte. Haushalte mit drei und mehr Personen machen nur noch 17,2 % aller Haushalte aus.

Die durchschnittliche Größe der Haushalte hat sich seit einer starken Abnahme in den 1990er Jahren nicht wesentlich verändert und liegt derzeit bei 1,76 Personen je Haushalt.

Abbildung 1.1: Einwohner- und Haushaltsentwicklung 2013 - 2019



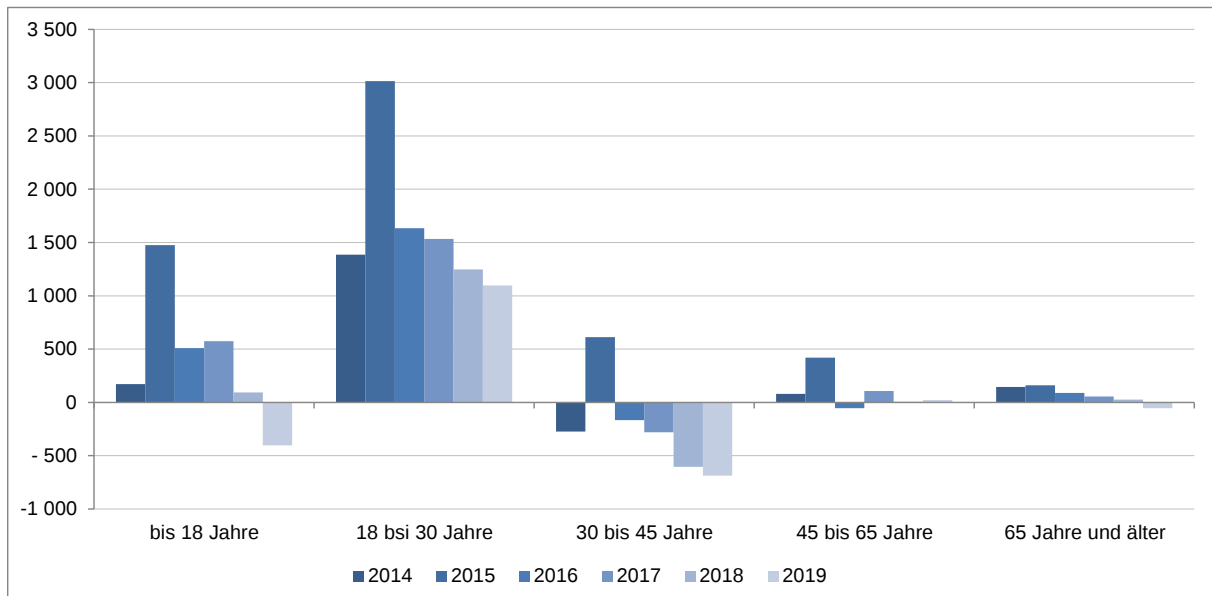
Quelle: FB Einwohnerwesen, eigene Darstellung

Zuzug von jungen Menschen, jedoch mit abnehmender Tendenz

Halle (Saale) erzielt besonders unter jungen Menschen zwischen 18 und 30 Jahren wie Studierenden, Auszubildenden und jungen Berufstätigen deutliche Wanderungsgewinne. Seit 2013 bis 2019 hat Halle über 13.000 Personen dieser Altersgruppe hinzugewonnen. In den vergangenen Jahren betrug der Anteil junger Menschen unter allen Zuziehenden jeweils rund 50 %. Knapp ein Drittel der Zuziehenden 18- bis 30-Jährigen stammt aus dem Ausland. Die Tendenz bei der Zuwanderung ist jedoch rückläufig. Zudem ziehen junge Menschen seit 2016 wieder verstärkt fort.

Nachdem von 2013 zu 2014 ein Rückgang an Studierenden zu verzeichnen war, entwickelt sich die Studierendenzahl in Halle (Saale) seit 2015 stabil positiv. Per Saldo nahm die Zahl der in der Stadt wohnenden und an der MLU Studierenden von 2015 bis 2019 um 1.125 auf 20.662 zu.

Abbildung 1.2: Wanderungssaldo 2014 - 2019 nach Altersgruppen

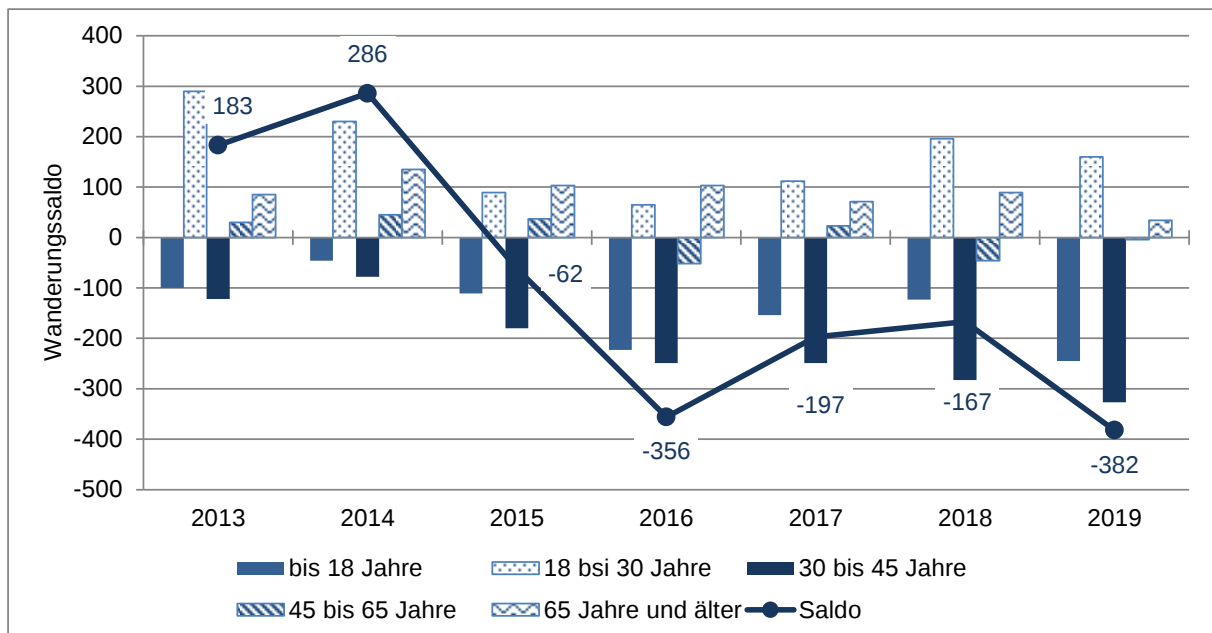


Quelle: FB Einwohnerwesen, eigene Darstellung

Abwanderung von Familien in den Saalekreis

Die Abbildung 1.3 zeigt, dass seit 2014 wieder mehr Hallenserinnen und Hallenser in den Saalekreis ziehen als umgekehrt Einwohner und Einwohnerinnen aus dem Saalekreis nach Halle (Saale). Das Wanderungssaldo ist seit 2014 deutlich negativ. Wanderungsgewinne gibt es nach wie vor bei der Altersgruppe der 18- bis 30-Jährigen, die vor allem zur Ausbildung, zum Studium oder zum Berufseinstieg in die Stadt ziehen. Hingegen hat die Abwanderung von Familien stark zugenommen. Diese ist deutlich erkennbar an den negativen Werten bei den 30- bis 45-Jährigen und den unter 18-Jährigen.

Abbildung 1.3: Wanderungssaldo mit dem Saalekreis nach Altersgruppen 2013 - 2019



Quelle: Fachbereich Einwohnerwesen, eigene Darstellung

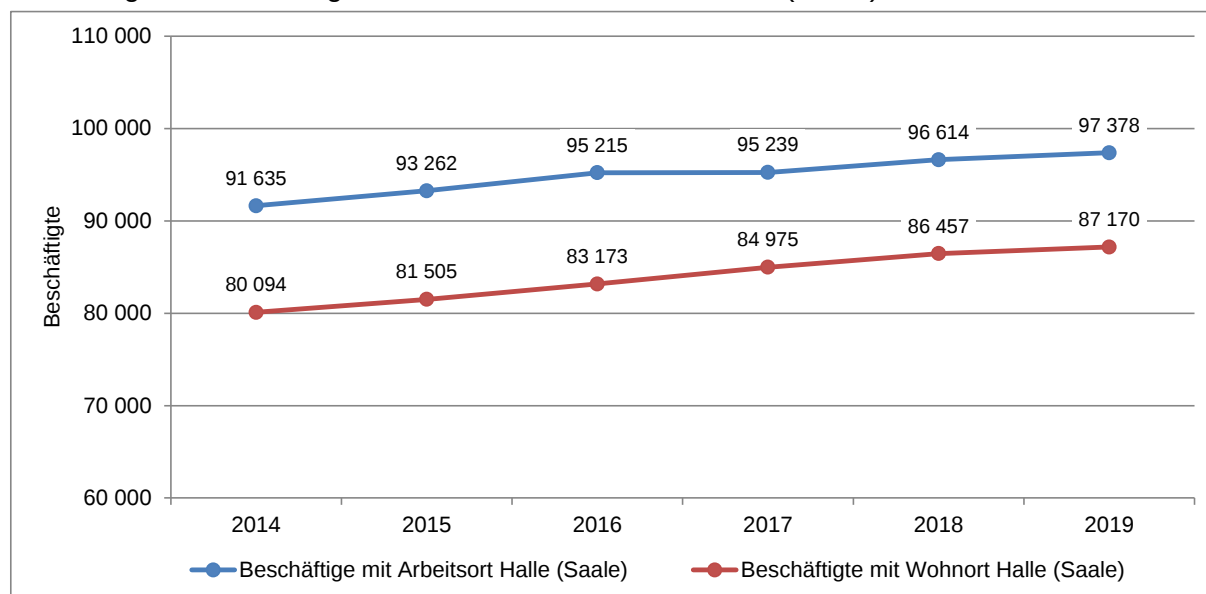
Wirtschaftlicher Aufwärtstrend, jedoch niedriges Einkommensniveau

Die Zahl sozialversicherungspflichtig Beschäftigter am Arbeitsort Halle (Saale) ist in den letzten Jahren um 6,3 % gestiegen und liegt aktuell bei 97.378 Personen. Gleichzeitig ist die Zahl der Beschäftigten mit dem Wohnort Halle (Saale) seit 2014 mit 8,8 % oder 7.076 Per-

sonen deutlich stärker gestiegen. Dies bedeutet zum einen, dass beim Besetzen neuer Arbeitsplätze mehr Personen als bisher nach Halle (Saale) ziehen bzw. bleiben und zum anderen, dass die Zahl der Auspendler zunimmt.

Die Verbesserung am Arbeitsmarkt spiegelt sich auch in der sinkenden Zahl an Arbeitslosen seit 2013 wider. Aktuell liegt die Arbeitslosenquote bezogen auf Personen im arbeitsfähigen Alter zwischen 18 und 65 Jahre bei 6,1 %. (9.154 Personen; Stand 2019). Entsprechend ist auch die Zahl der SGB II-Leistungsberechtigten in Bedarfsgemeinschaften um 3.335 Personen seit 2014 zurückgegangen auf 30.238 Personen (2019). Halle (Saale) verfügt über ein im Bundesvergleich stark unterdurchschnittliches Kaufkraftniveau. Der Kaufkraftindex liegt bei 83 gegenüber einem Bundesdurchschnitt von 100. Die Kaufkraft ist in den vergangenen vier Jahren nur minimal gestiegen. Sie liegt deutlich unter der Kaufkraft der benachbarten Großstädte Magdeburg (Kaufkraftindex 2020 = 89) und Leipzig (Kaufkraftindex 2020 = 86)

Abbildung 1.4: Beschäftigte am Arbeits- und Wohnort Halle (Saale)



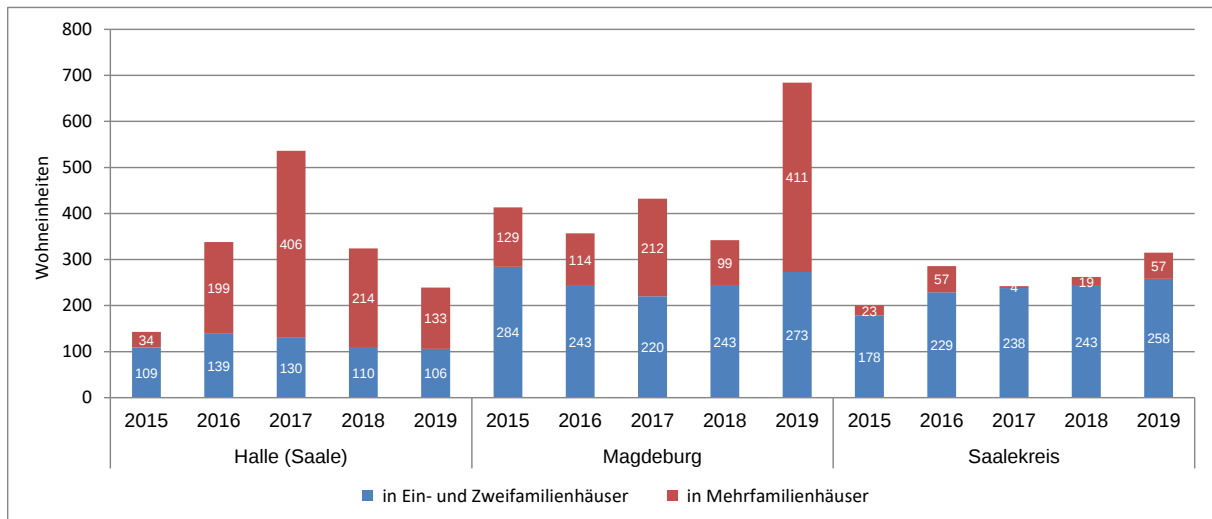
Quelle: Bundesagentur für Arbeit; eigene Darstellung

Niedrige Baufertigstellungszahlen, insbesondere beim Eigenheimbau

In Halle (Saale) hat sich seit 2010 die Bautätigkeit von Ein- und Zweifamilienhäusern auf einem niedrigen Niveau eingependelt. Jährlich entstehen mit marktüblichen leichten Schwankungen seit 2015 zwischen 102 und 139 Ein- und Zweifamilienhäuser. Im Vergleich mit anderen mitteldeutschen Großstädten ist dies eine relativ geringe Bautätigkeit im Eigenheimsegment. In Magdeburg werden bei einer annähernd gleichen Einwohnerzahl dagegen zum Beispiel mehr als doppelt so viele Ein- und Zweifamilienhäuser pro Jahr errichtet - ähnlich viele wie im Saalekreis. Dies unter anderem ist auf eine aktive Mobilisierungsstrategie der Stadt zurückzuführen. In diesem Kontext werden Flächen durch die Stadt entwickelt und erschlossen. Aus der Refinanzierung über den Grundstücksverkauf werden weitere Flächen entsprechend mobilisiert.

Der Bau von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern hat allerdings in Halle (Saale) in den Jahren seit 2015 deutlich angezogen und 2017 mit 407 fertiggestellten Wohnungen einen Höchststand erreicht. In Magdeburg haben die Baufertigstellungen im Geschosswohnungsbau in etwa das Niveau von Halle mit einem Höchststand im Jahr 2019. Die Bautätigkeit in Halle fällt damit deutlich niedriger aus als die Zunahme der Zahl an Haushalten (siehe oben), was in den vergangenen Jahren entsprechend zu einem Rückgang des Leerstandes auf rd. 9 % im Jahr 2018 geführt hat. Berechnet man die Relation der Bautätigkeit zur Zahl der Einwohner, wird die niedrige Bautätigkeit in Halle (Saale) noch deutlicher. So wurden 2016/2017 in Halle (Saale) 0,6 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern je 1.000 Einwohner/-innen errichtet, in Magdeburg betrug dieser Wert 1,0 und im Saalekreis 1,3.

Abbildung 1.5: Baufertigstellungen im Wohnungsneubau 2015 - 2019

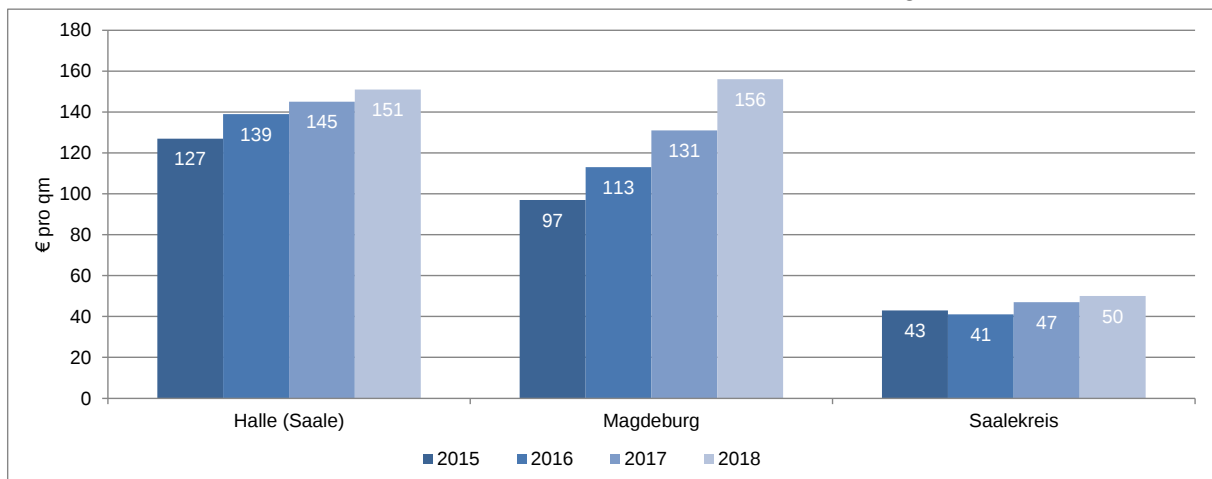


Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, eigene Darstellung

Eigenheimbau: geringe Flächenverfügbarkeit, steigende Preise

Auch aufgrund eines knappen Angebotes an Bauland für Ein- und Zweifamilienhäuser in Halle (Saale) sind die Preise für Grundstücke dieser Art in den letzten Jahren stetig gestiegen. Dies wiederum führt zu einer Verschiebung der halleschen Nachfrage in den umliegenden Saalekreis, was dort zu steigenden Baufertigstellungen führt. Dort liegen die Kaufpreise deutlich unter denen in Halle (Saale). Während 2018 im Saalekreis bereits für durchschnittlich 50 €/m² Bauland zu erstehen war, muss eine potentielle Käuferin bzw. ein potenzieller Käufer in Halle (Saale) mit 151 €/m² das Dreifache zahlen. Dieser Preis ist seit 2015 zu 2018 um weitere 19 % gestiegen. Auch in Magdeburg mit deutlich mehr Fertigstellungen als in Halle (Saale) lag der Preis bis 2017 deutlich unter dem halleschen Preisniveau.

Abbildung 1.6: Kaufpreise für Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus in €/m²



Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt; eigene Darstellung

Im Mehrfamilienhaussegment konnten in den vergangenen Jahren deutlich mehr Bauflächen in Halle (Saale) mobilisiert werden. Hier führen ein zunehmendes Interesse von Investorinnen und Investoren, ein niedriges Zinsniveau, eine Steigerung der Attraktivität Halles als Wohnort sowie die Notwendigkeit einer Diversifizierung der Wohnungsbestände zu deutlich mehr Kauffällen, Baufertigstellungszahlen und steigenden Preisen. Im ersten Halbjahr 2018 lag der Kaufpreis für Wohnungen im neu errichteten Mehrfamilienhaus bei durchschnittlich 2.821 Euro/m². Seit 2015 war dieser Preis um 26,6 % gestiegen. Noch höher liegen die Preise für neu sanierte Eigentumswohnungen in Bestandsgebäuden. Hier wurden 2018 Spitzenwerte von 3.840 Euro/m² gezahlt.

1.2 Bevölkerungs- und Haushaltsprognose bis 2040

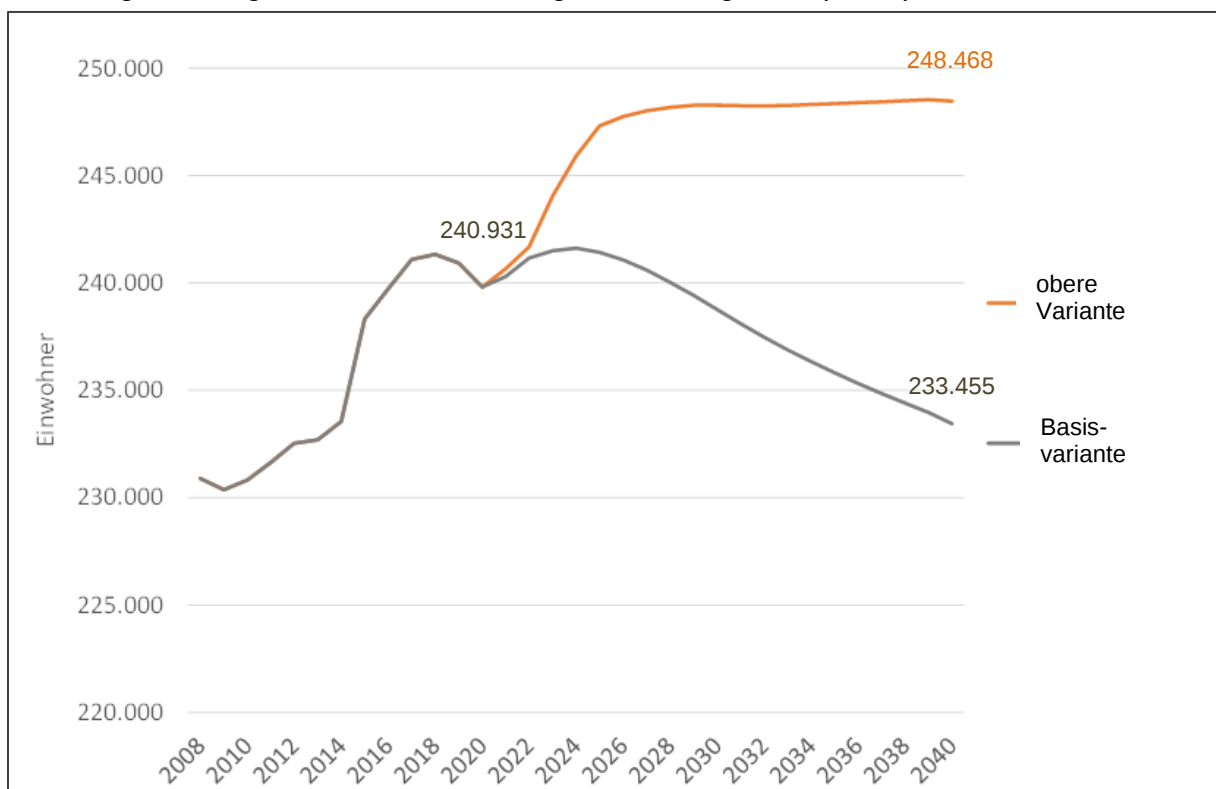
Die Stadt Halle (Saale) hat die empirica ag im Jahr 2020 beauftragt, eine kleinräumige Bevölkerungs- und Haushaltsprognose für Halle (Saale) in Abstimmung mit einer Expertenrunde der Verwaltung zu erstellen. Die Prognose ermittelt die künftige Entwicklung der Einwohner- und Haushaltszahlen in der Stadt Halle (Saale) für die nächsten zwei Jahrzehnte bis zum Jahr 2040.

Methodik

Dazu wurden die demografischen Trends der Vergangenheit analysiert und darauf aufbauend die demografischen Trends der Zukunft abgeleitet. Die Methodik der Prognose basiert auf Annahmen zur Entwicklung der Fertilität (Fruchtbarkeit), Mortalität (Sterblichkeit) und zum Wanderungsgeschehen (Mobilität). Dabei wird auf die Ergebnisse der 14. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung der Statistischen Ämter des Bundes und der Länder zurückgegriffen.

Die Bevölkerungsprognose für Halle (Saale) wurde in zwei Varianten gerechnet, einer Basisvariante mit einer hohen Wahrscheinlichkeit des Eintreffens und einer oberen Variante mit einer positiven Stadtentwicklungsvision, die ein entsprechend verändertes, noch aktiveres Handeln der Stadt erfordert.

Abbildung 1.7: Prognostizierte Bevölkerungsentwicklung Halle (Saale)



Quelle: Fachbereich Einwohnerwesen, empirica ag

Basisvariante

Die wahrscheinliche Entwicklung für Halle (Saale) ist eine leichte Bevölkerungsabnahme nach einer stabilen Phase von wenigen Jahren. Ab Mitte der 20er Jahre würde Halle (Saale) jährlich ca. 400 Einwohner/-innen verlieren und hätte 2040 mit 233.455 Einwohnern/-innen ca. 7.500 weniger als 2019.

Ursache dafür sind die langfristig zurückgehenden Wanderungsgewinne, die das natürliche Bevölkerungsdefizit (jährlich mehr Gestorbene als Geborene) nicht mehr ausgleichen können.

Die zurückgehenden Wanderungsgewinne sind Ergebnis einer veränderten künftigen Bevölkerungsstruktur in Deutschland: trotz einer hohen Auslandszuwanderung nach Deutschland, die über den durchschnittlichen Werten der Vergangenheit liegt, wird langfristig die Zahl der jungen, wanderungsaktiven Erwachsenen deutschlandweit sinken, besonders stark jedoch in Ostdeutschland. Daher werden weniger Personen aus den bisherigen Hauptherkunftsregionen nach Halle (Saale) zuwandern. Das Geburtendefizit, das aufgrund der Alterung der Bevölkerung noch zunehmen wird, kann daher nicht mehr durch Wanderungsgewinne ausgeglichen werden.

Des Weiteren geht die Basisvariante davon aus, dass die Suburbanisierung deutlich zurückgehen wird. Dies setzt jedoch voraus, dass bauliche Angebote für Familienwohnen in der Stadt geschaffen werden. Bei gleichbleibendem Suburbanisierungstrend würde die Bevölkerung folglich noch stärker schrumpfen als in der Basisvariante prognostiziert.

Obere Variante

Die obere Prognosevariante geht davon aus, dass die Attraktivität von Halle (Saale) als Wohn- und Arbeitsort deutlich zunimmt und somit höhere Zuwanderungsraten erzielt werden. Mit einer erhöhten Zuwanderung kann vorwiegend bis Mitte der 2020er Jahre gerechnet werden. Danach tritt ebenfalls wie in der Basisvariante eine Phase der Stabilisierung ein.

Angenommen wird auch, dass die Abwanderung vor allem von Familienhaushalten ins Umland durch familiengerechte Wohnangebote in der Stadt noch stärker als in der Basisvariante abgebremst werden kann. Der Wanderungssaldo mit dem Saalekreis wird dabei für jede Altersgruppe als ausgeglichen gesetzt. Nur bei dieser Änderung der Rahmenbedingungen ließe sich nach leichten Zuwächsen eine auch langfristig stabile Bevölkerungsentwicklung und eine Einwohnerzahl von etwa 248.000 Einwohnern/-innen in Halle (Saale) erreichen.

Kommunale Stellschraube: Minimierung der Abwanderung ins Umland

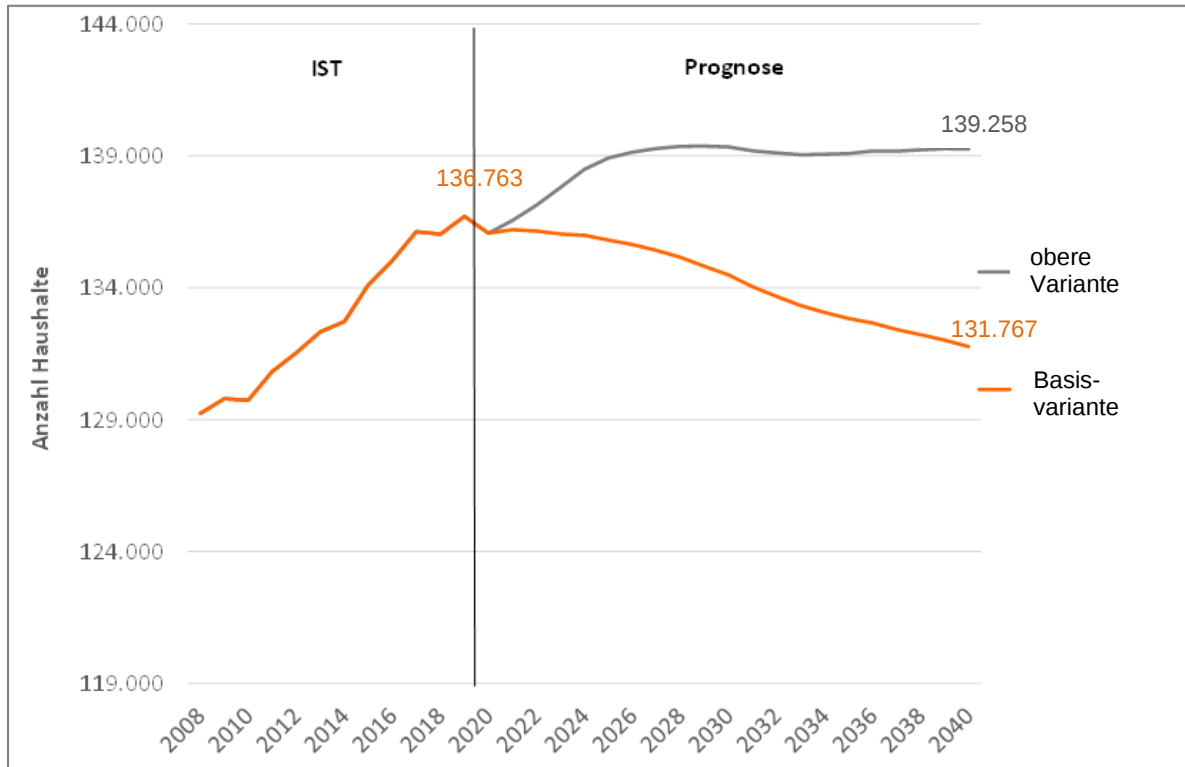
Beide Prognosevarianten unterstellen ein engagiertes, aktives kommunales Handeln und Steuern. Die durch die Stadt beeinflussbare Stellschraube ist in erster Linie, die Abwanderung „vor die Tore der Stadt“ (Suburbanisierung) stark einzudämmen. Diese Abwanderung ist überwiegend geprägt durch eine Eigenheimnachfrage von Familienhaushalten, die in Halle (Saale) kein ausreichendes Angebot an geeigneten Bauflächen findet und auch nicht alternativ in Mietobjekte und nur in geringem Maße in Eigentumswohnungen zieht. Nur ein bedarfsgerechtes Angebot an Baugrundstücken für Eigenheime kann Einwohnerverluste für die Stadt langfristig verhindern bzw. stark minimieren und zu einer stabilen Stadtentwicklung führen.

Haushaltsprognose

Die künftige Entwicklung der Haushaltszahlen korrespondiert weitgehend mit der Bevölkerungsentwicklung. Dies liegt darin begründet, dass künftig keine weitere Haushaltsverkleinerung erwartet wird. Der Prozess der Haushaltsverkleinerung, der bis in die 2010er Jahre deutschlandweit und auch in Halle (Saale) prägend war, ist in den letzten Jahren an Grenzen gekommen. In Halle (Saale) liegt die durchschnittliche Haushaltsgröße bei 1,76 Personen pro Haushalt. Die Prognose der empirica ag geht davon aus, dass sich kein anderweitiger Trend beim Haushaltsbildungsverhalten abzeichnet.

Damit folgt die Haushaltsentwicklung der Entwicklung der absoluten Bevölkerungszahl und der Altersstruktur. Die Haushaltsprognose differenziert nach Prognoseraum, Haushaltstypen (Einpersonenhaushalte, Paare, Familien, sonstige Mehrpersonenhaushalte, Alleinerziehende) und Altersklassen. Der Basisvariante folgend wird die Anzahl der Haushalt um ca. 5.000 Haushalte bis 2040 sinken. Bei Entwicklung gemäß der oberen Variante kann die Haushaltszahl um ca. 2.500 Haushalte steigen.

Abbildung 1.8: Prognostizierte Haushaltsentwicklung



Quelle: empirica ag

Allerdings entwickeln sich die Haushaltstypen unterschiedlich. Während die Zahl der Einpersonenhaushalte kaum sinkt, werden im Jahr 2040 weniger Familien, Alleinerziehende und Mehr-Personen-Haushalte in der Stadt Halle (Saale) wohnen. Der vermehrte Zuzug von jungen Fachkräften und der verminderte Fortzug in der oberen Variante würde sich vor allem positiv auf die Zahl der Familien auswirken, die dann nur noch um weniger als 1 % schrumpfen würden. Bei den Einpersonenhaushalten ist der Unterschied zwischen den beiden Varianten deutlich geringer.

Abbildung 1.9: Entwicklung der Haushaltstypen nach Varianten

	Basisvariante			
	Anzahl zum 31.12			Veränderung 2019 - 2040
	2019	2030	2040	
Einpersonenhaushalte	72.612	71.925	71.125	-2,0%
Ehepaare und Lebensgemeinschaften	31.401	31.183	30.665	-2,3%
Mehr-Personen-Haushalte	9.356	8.709	8.541	-8,7%
Familien	15.755	15.299	14.459	-8,2%
Alleinerziehende	7.583	7.371	6.977	-8,0%
Insgesamt	136.707	134.487	131.767	-3,6%

	Obere Variante			
	Anzahl zum 31.12			Veränderung 2019 - 2040
	2019	2030	2040	
Einpersonenhaushalte	72.612	74.693	75.263	3,7%
Ehepaare und Lebensgemeinschaften	31.401	31.884	31.852	1,4%
Mehr-Personen-Haushalte	9.356	8.908	8.916	-4,7%
Familien	15.755	16.075	15.650	-0,7%
Alleinerziehende	7.583	7.780	7.577	-0,1%
Insgesamt	136.707	139.340	139.258	1,9%

Quelle: empirica ag

Ergebnis

- Die beiden Prognosevarianten unterscheiden sich im Ergebnis der Vausberechnung aufgrund ihres grundsätzlichen Trends voneinander. Die Basisvariante prognostiziert eine mäßige Schrumpfung, die obere Variante ein mäßiges Wachstum.
- Für das Jahr 2040 ermittelt die Basisvariante eine Bevölkerung von rund 233.500 Einwohnerinnen und Einwohnern oder rund 131.800 Haushalten.
- Bei der oberen Variante wird Halle (Saale) bis zum Jahr 2040 eine Einwohnerzahl von etwa 248.500 und rund 139.250 Haushalten erreichen. Die Differenz zwischen beiden Varianten beträgt folglich 15.000 Personen und 7.500 Haushalte.
- Für das Szenario eines mäßigen Bevölkerungswachstums wird allerdings nur ein begrenztes Zeitfenster gesehen. So geht die obere Variante von einer Möglichkeit für Einwohnergewinne bis Mitte der 2020er Jahre aus, danach schließt sich eine langfristig stabile Einwohnerentwicklung an.
- Beide Prognosevarianten gehen davon aus, dass die Stadt Halle (Saale) aktiv der Suburbanisierung entgegensteuert und somit die Abwanderung ins Umland deutlich reduziert wird (siehe Basisvariante) bzw. die Wanderungsbilanz mit dem Saalekreis ausgeglichen ist (siehe obere Variante).
- Die Suburbanisierung ist überwiegend durch die Eigenheimnachfrage jüngerer Haushalte geprägt, die in Halle (Saale) kein ausreichendes Angebot an geeigneten und bezahlbaren Bauflächen finden. Daher ist die verstärkte Mobilisierung von Wohnbauflächen und die langfristige Flächenvorsorge eine zentrale Voraussetzung für das Erreichen der oberen Variante.

1.3 Wohnungsbaubedarf bis 2040

Die Bevölkerungs- und Haushaltsprognose ist Grundlage für die Ermittlung des künftigen Wohnungsbaubedarfs in der Stadt Halle (Saale). Die Berechnung des Wohnungsbaubedarfs erfolgte durch das Büro Timourou. Dabei wurde unterschieden zwischen dem Eigenheimsegment und dem Mehrfamilienhaussegment, da deren Entwicklung von unterschiedlichen Trends und Dynamiken bestimmt wird.

Nachfrageentwicklung im Eigenheimsegment

Definition Eigenheimsegment

Das Eigenheimsegment umfasst sowohl das freistehende Ein- und Zweifamilienhaus als auch Doppelhäuser und Reihenhäuser.

Nachfragetrends im Eigenheimsegment

Der Wunsch nach Wohnen in einem möglichst freistehenden Einfamilienhaus ist ein über Jahre stabiler Nachfragetrend. In den letzten Jahren ist diese Nachfrage in Halle (Saale) weiter gestiegen, begünstigt durch eine verbesserte ökonomische Situation der Haushalte sowie durch die günstigen Zinsbedingungen für Baukredite.

Die Eigenheimnachfrage lässt sich nur zu geringem Teil im Bestand decken. Dies liegt u. a. daran, dass der Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern in Halle (Saale) vergleichsweise klein ist. Nur 13 Prozent des halleschen Wohnungsbestands befindet sich in Ein- und Zweifamilienhäusern. In Magdeburg liegt der Anteil mit 17 Prozent und in Erfurt mit 18 Prozent deutlich höher.

Hinzu kommt, dass der Generationenwechsel in Einfamilienhausgebieten häufig nicht auf dem freien Markt stattfindet. Leerstand gibt es in diesem Marktsegment kaum. Die Nachfrage nach Eigenheimen kann auch nicht alternativ in Mietobjekte und nur in geringem Maße in Eigentumswohnungen umgelenkt werden. Wer in Halle (Saale) kein ausreichendes Angebot an geeigneten und bezahlbaren Bauflächen findet, wird ins Umland ausweichen. Dies spiegelt sich in den hohen Wanderungsverlusten der eigentumsbildenden Altersgruppe gegenüber dem Saalekreis und den überdurchschnittlich hohen Neubauquoten in den umliegenden Gemeinden wider.

Berechnungsgrundlagen

Die wesentlichen Einflussparameter für die Nachfrageentwicklung im Eigenheimsegment sind

- die Anzahl der 30- bis 45-Jährigen an der Bevölkerung, da in dieser Altersgruppe typischerweise der Kauf bzw. Bau eines Eigenheimes stattfindet,
- die Neubauquoten in der Stadt und im Umland und somit das Ausmaß der Suburbanisierung.

Die Anzahl der 30- bis 45-Jährigen wird in beiden Varianten der Bevölkerungsprognose langfristig zurückgehen, in der Basisvariante (2020 - 2040: um -6.130 Personen) deutlich stärker als in der oberen Variante (2020 - 2040: um -1.780 Personen). Durch die verstärkte Zuwanderung aus dem Ausland wird sich auch der Anteil an ausländischer Bevölkerung in dieser Alterskohorte erhöhen. Bei Zugewanderten aus dem Ausland findet die Eigentumsbildung meist erst in der zweiten Generation statt. Daher wird davon ausgegangen, dass die Neigung zum Wohnen im Eigenheim in der prognostizierten Alterskohorte etwas geringer ausfällt als im bisherigen Trend.

Die Neubauquoten im Eigenheimsegment liegen in der Stadt Halle (Saale) deutlich niedriger als in den Umlandgemeinden, aber auch unter den durchschnittlichen Neubauquoten anderer Großstädte in Mitteldeutschland (z. B. Magdeburg, Leipzig, Chemnitz). Die Neubauquoten werden hierbei nicht auf alle Einwohner/-innen, sondern nur auf die Altersgruppe der 30- bis unter 45-Jährigen als die eigentliche Gruppe der Personen, die Eigentum bilden, bezogen. Dieser Wert ist in Halle (Saale) in den letzten Jahren weiter gesunken und lag

2017/2018 bei 2,6. Im direkten Umland sind die Werte stark angestiegen und liegen beim Doppelten bis Dreifachen. Der Eigenheimbau im Umland liegt somit über dem Eigenbedarf der Umlandgemeinden und ist damit ein deutlicher Indikator für die zunehmende Suburbanisierung.

Abbildung 1.10: Prognostizierte Entwicklung der 30- bis 45-Jährigen

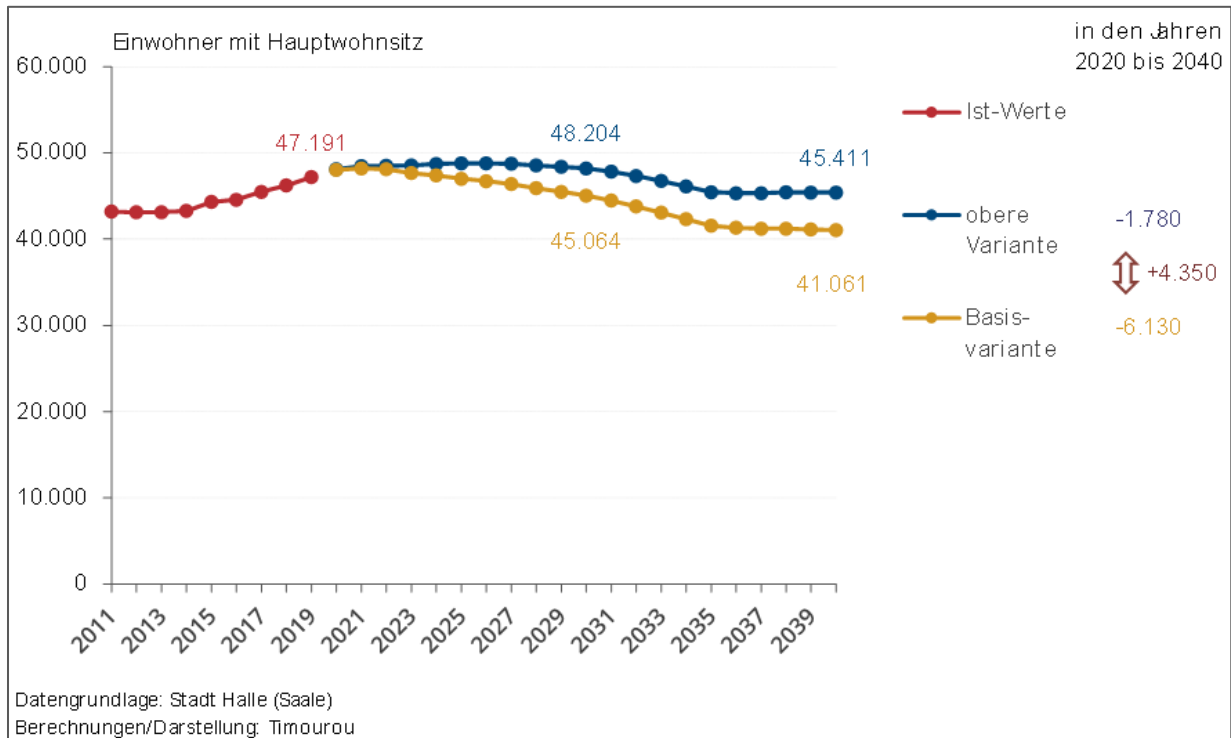
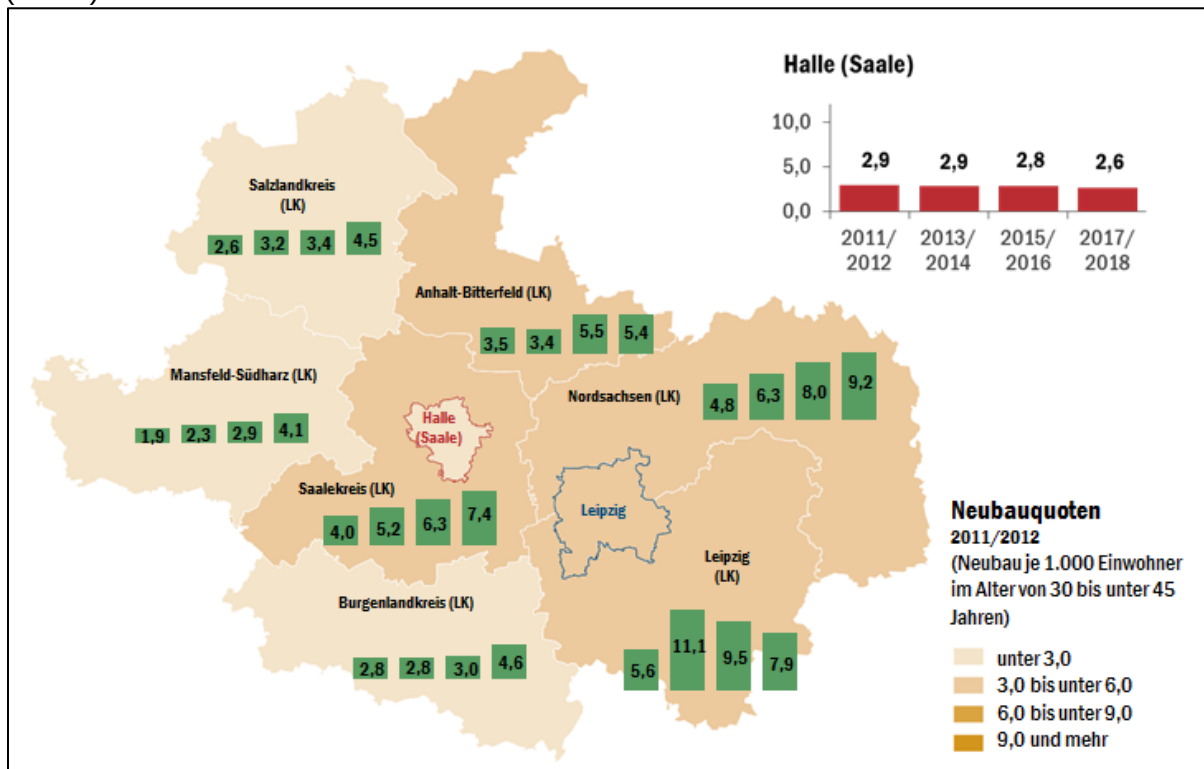


Abbildung 1.11: Entwicklung der Neubautätigkeit im Eigenheimsegment in der Stadt Halle (Saale) und dem Umland 2011 bis 2018



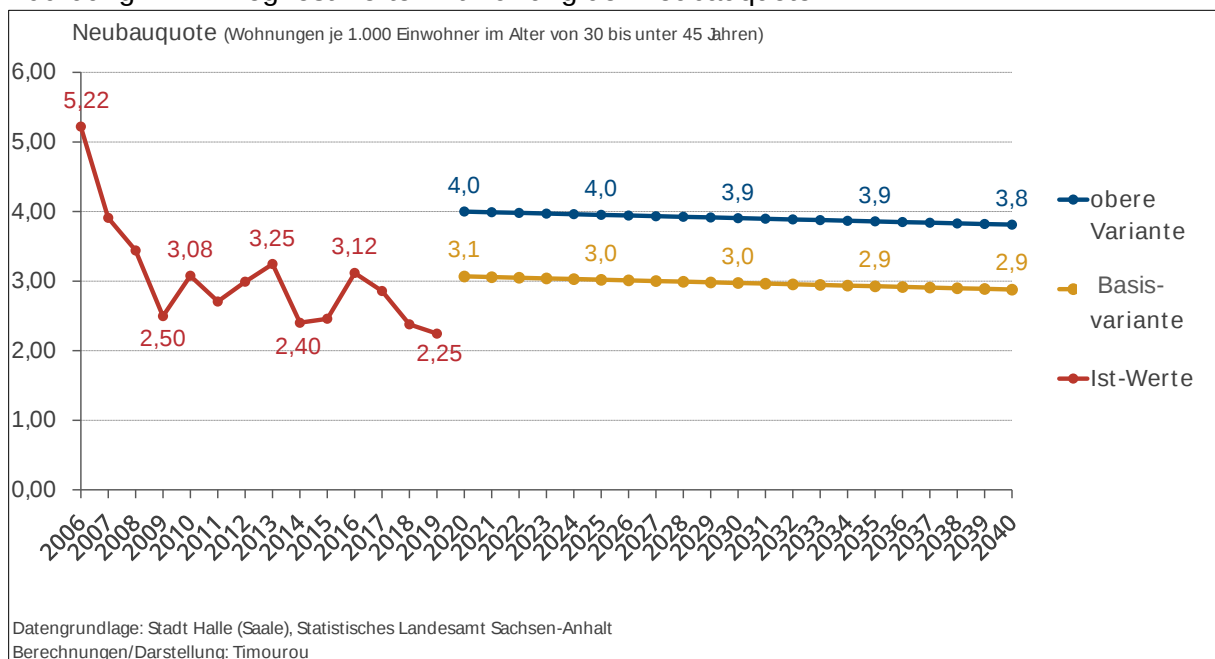
Quelle: Statistische Ämter des Bundes und des Landes; Berechnung und Darstellung: Timourou

Prognose der Neubauquoten

Da die Bevölkerungsprognose von einer Halbierung der Abwanderung von Familien ins Umland (Basisvariante) bzw. von einem ausgeglichenen Wanderungssaldo gegenüber dem Saalekreis (obere Variante) ausgeht, sind diese Annahmen auf die sich daraus ergebenden Neubauquoten anzuwenden.

Um einen Teil der eigenheimbedingten Abwanderung ins Umland in der Saalestadt zu halten, müsste also die Neubauquote in der Basisvariante von aktuell 2,25 auf 3,1 und in der oberen Variante auf 4,0 erhöht werden. Umgerechnet in jährliche Baufertigstellungen bedeutet dies, dass kurzfristig pro Jahr 147 Wohneinheiten gemäß Basisvariante und 192 Wohneinheiten gemäß der oberen Variante neu gebaut werden müssten. In den ersten Jahren des Prognosezeitraums wird von einem Übergangszeitraum ausgegangen, da die tatsächliche Entwicklung der Neubauquoten nicht sprunghaft zwischen 2019 und den Folgejahren ansteigen wird. Es handelt sich hierbei um eine idealtypische und rechnerische Darstellung. In der realen Entwicklung ist mit einem stetig ansteigenden Verlauf in den ersten Jahren zu rechnen

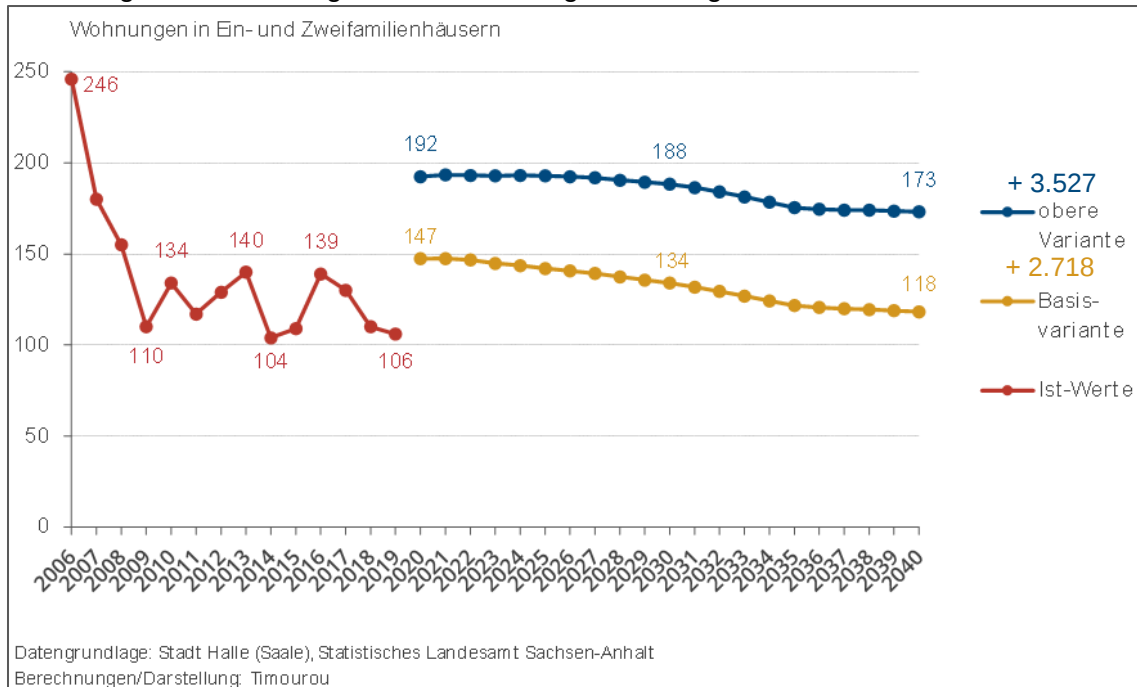
Abbildung 1.12: Prognostizierte Entwicklung der Neubauquoten



Ergebnis

Daraus ergibt sich - bei Berücksichtigung eines erforderlichen mehrjährigen Übergangszeitraums auf das höhere Niveau der Bautätigkeit - ein Bedarf an neu gebauten Ein- und Zweifamilienhäusern in den kommenden 20 Jahren von rund 2.700 Eigenheim in der Basisvariante und rund 3.500 Eigenheimen in der oberen Variante.

Abbildung 1.13: Wohnungsbaubedarf im Eigenheimsegment 2020 - 2040



Nachfrageentwicklung im Mehrfamilienhaussegment

Die Nachfrageentwicklung im Mehrfamilienhaussegment ist sowohl von der quantitativen als auch von der qualitativen Seite zu betrachten.

Kein quantitativer Bedarf

Der quantitative Bedarf leitet sich von der künftigen Entwicklung der Haushaltszahlen ab. Die Haushaltsprognose geht davon aus, dass Halle (Saale) langfristig um ca. 5.000 Haushalte schrumpfen wird (Basisvariante) oder im günstigsten Fall um ca. 2.500 Haushalte (obere Variante) wachsen wird. Da das Angebot im Mehrfamilienhaussegment in Halle (Saale) sehr groß ist und 2019 noch ca. 12.000 bis 13.000 Wohnungen leer stehen, besteht rein quantitativ kein Bedarf an Wohnungsneubau. Auch der Zuwachs an Haushalten könnte durch das Wohnungsangebot im Bestand gedeckt werden.

Zusatzbedarf durch Nachfrage nach Qualitäten des Neubaus

Tatsächlich jedoch besteht eine große Nachfrage nach Wohnungsneubau. Dabei handelt es sich um eine qualitative Zusatznachfrage, also eine Nachfrage nach den Qualitäten des Neubaus. Dieser Bedarf resultiert aus den aktuellen Wohnwünschen von (Mieter-) Haushalten, die im Bestand so nicht vorgefunden werden. Die qualitative Zusatznachfrage ist jedoch nicht ausschließlich auf Neubau ausgerichtet. Sie kann auch durch hochwertige Sanierung und Umnutzung von Bestandsgebäuden gedeckt werden, wenn sie den spezifischen Ansprüchen, wie sie an Neubauten gestellt werden, gerecht werden. Zu diesen Ansprüchen zählen insbesondere:

- Art des Wohnungsangebots wie Mietwohnungen oder Eigentumswohnungen, kleinere oder größere Wohnungen, modernere Grundrisszuschnitte
- Qualität des Wohnungsangebots wie höhere Ausstattungsstandards, barrierefreie Gestaltung, hohe Energiestandards, smart home Ausstattung
- Lage des Wohnungsangebots wie innerstädtische Lage, ruhige Lage, Lage mit guter ÖPNV-Anbindung, besondere Lagemerkmale, z. B. Wohnen am Fluss

Die Schaffung eines Angebots zur Befriedigung der qualitativen Zusatznachfrage wirkt sich auf die Nachfrage nach Bestandswohnungen aus. Die qualitative Zusatznachfrage kann sowohl durch Neubauten, aber auch durch die hochwertige Sanierung oder Umnutzung von Bestandsgebäuden gedeckt werden. Im Falle von Neubau und Umnutzung von Nichtwohngebäuden zieht sie jedoch Nachfrage nach Bestandswohnungen ab und trägt zu einer Erhöhung der Leerstände bei.

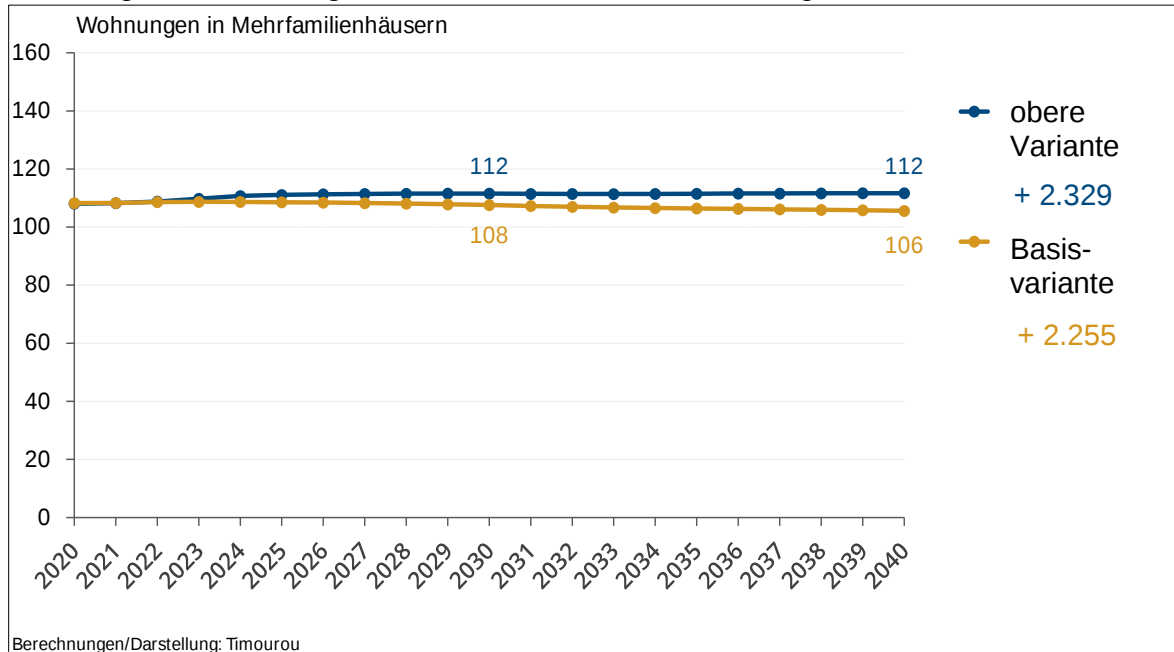
Schätzung der qualitativen Zusatznachfrage

Zur Ermittlung der qualitativen Zusatznachfrage bis 2040 wurde ein Schätzverfahren angewendet. Darin wurde der quantitative Bedarf, der sich aus dem Wohnungsbestand, den Leerstandsquoten und der Entwicklung der Haushaltszahlen ergibt, in Relation zum tatsächlichen Umzugsgeschehen gesetzt. In der Stadt Halle (Saale) ziehen jedes Jahr im Durchschnitt 7.500 Haushalte um. Ein geschätzter Teil dieser Umzüge basiert auf der Nachfrage nach den Qualitäten von Neubauten oder neu sanierten bzw. umgenutzten Bestandsgebäuden. Daraus ermittelt sich der qualitative Zusatzbedarf im Mehrfamilienhaussegment.

Ergebnis

Das Ergebnis in Abbildung 3.15 zeigt, dass der qualitative Zusatzbedarf bei rund 2.300 Wohnungen bis 2040 liegt und sich die beiden Prognosevarianten dabei kaum unterscheiden (Basisvariante 2.255 WE; obere Variante 2.329 WE).

Abbildung 1.14: Wohnungsbaubedarf im Mehrfamilienhaussegment 2020 - 2040

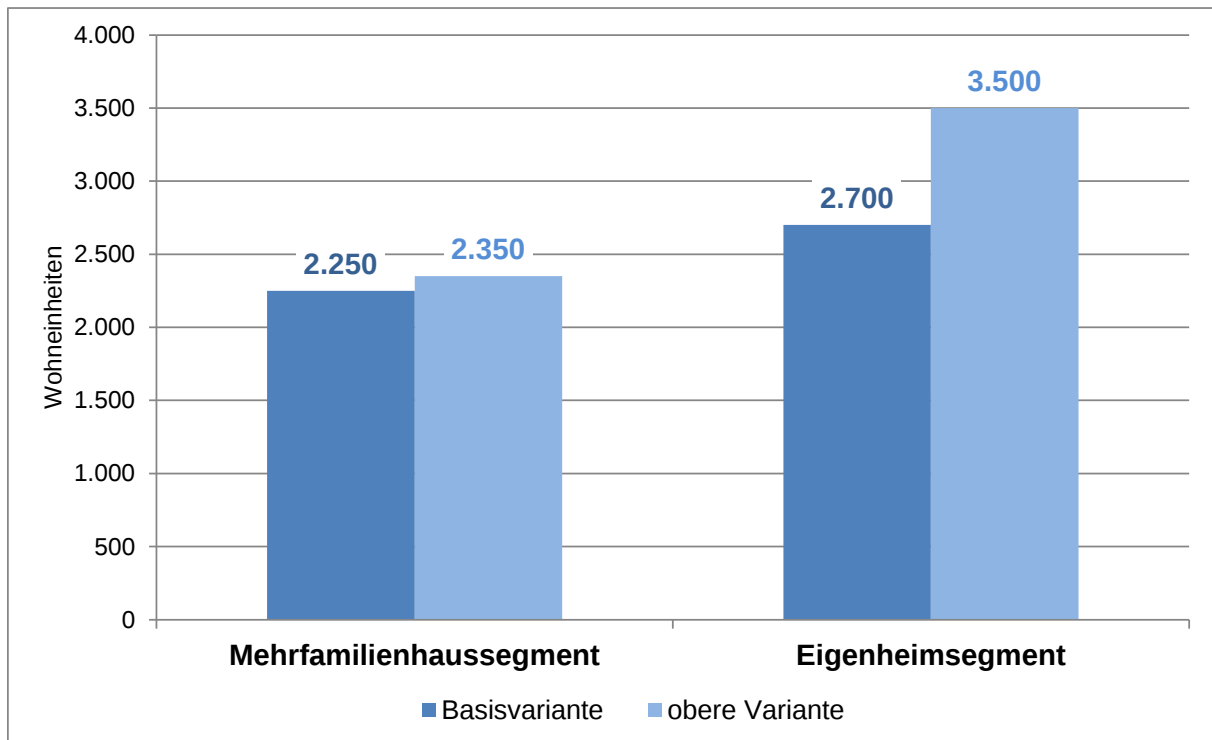


Fazit: Wohnungsbaubedarf 2020 – 2040 nach Wohnungsmarktsegmenten

Im Mehrfamilienhaussegment entsteht in den Jahren 2020 bis 2040 ein qualitativer Zusatzbedarf von rund 2.300 Wohnungen in Neubauqualität. Dieser ist in beiden Prognosevarianten annähernd gleich (Basisvariante 2.255 WE; obere Variante 2.329 WE).

Deutlich höher ist der Bedarf im Eigenheimsegment. Trotz sinkender Haushaltszahlen in der Basisvariante entsteht bis 2040 ein Bedarf an 2.700 neu gebauten Ein- und Zweifamilienhäusern. Bei einer Entwicklung gemäß der oberen Variante mit einer Zunahme von ca. 3.000 Haushalten bis zum Jahr 2040 und geringerer Stadt-Umland-Wanderung entsteht ein Bedarf an 3.500 neuen Eigenheimen.

Abbildung 1.15: Wohnungsbaubedarf nach Wohnungsmarktsegmenten 2020 – 2040



Quelle: Timourou, eigene Darstellung

2. Potenzial für Wohnungsbau

Im Folgenden wird aufgezeigt, welches Potenzial für Wohnungsneubau in Halle (Saale) vorhanden ist. Dies basiert auf

- dem Wohnungsbaupotenzial in Entwicklung auf Basis der aktuell laufenden Wohnbauprojekte, dem bestehenden Baurecht sowie den Planungen im Rahmen von Bebauungsplänen
- dem Nachverdichtungspotenzial im Siedlungsbestand in Baulücken, auf Stadtbauflächen sowie auf Brachen (zum Teil ehemals gewerblich genutzten Brachen) und
- den Flächenreserven des Flächennutzungsplans (FNP), d. h. Flächen, die im rechtswirksamen Flächennutzungsplan bereits als Wohnbauflächen dargestellt, aber noch unbebaut sind.

2.1 Wohnungsbaupotenzial in Entwicklung

Wohnungsbauprojekte im Bau

Hierbei handelt es sich um genehmigte Bauvorhaben, die sich bereits im Bau befinden und voraussichtlich in den Jahren 2021 - 2023 fertiggestellt werden. Dazu zählen Neubauvorhaben sowie Umnutzungsprojekte, überwiegend im Bereich der Altstadt und den Gründerzeitquartieren. Aktuell sind dies rund 1.300 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern und 50 Ein- und Zweifamilienhäuser (Stand 11/2020).

Wohnbaupotenzial mit Baurecht

Des Weiteren gibt es ein großes Wohnbaupotenzial auf Flächen, für die Baurecht auf Grundlage eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans oder nach § 34 BauGB besteht. Für diese Bereiche gibt es größtenteils bereits konkrete Planungen von Projektentwicklern, die sich noch in der Genehmigungsphase befinden. Dazu zählen 1.000 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau und 303 Wohneinheiten als Eigenheime (Stand 11/2020).

Wohnbaupotenzial durch Bebauungspläne in Aufstellung oder Änderung

Für weitere Flächen werden derzeit Bebauungspläne neu aufgestellt oder bestehende Bebauungspläne geändert. Insgesamt befinden sich über 20 Bebauungspläne in Aufstellung oder in Änderung (Stand 11/2020). Es handelt sich dabei um Angebotsbebauungspläne, allerdings besteht in den meisten Fällen konkretes Interesse von Investorinnen und Investoren an einer Bebauung. Im Geltungsbereich dieser in Aufstellung oder in Änderung befindlichen Bebauungspläne besteht ein Neubaupotenzial für rund 2.000 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern und 440 Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern.

Dennoch ist keine verlässliche Aussage möglich, ob diese Potenziale tatsächlich ausgeschöpft werden oder ob es hier in Zukunft zu größeren Veränderungen kommt. Die Erfahrungen der letzten Jahrzehnte belegen, dass sowohl eine Vergrößerung der Potenziale als auch eine Nichtausschöpfung und Verkleinerung möglich sind. Weiterhin sind gravierende Verschiebungen/Umplanungen zwischen dem Eigenheimsegment und dem Mehrfamilienhaussegment möglich (wie z. B. in Heide-Süd und Büschdorf). Je nach wirtschaftlichem Interesse des Projektentwickelnden werden auch geplante Gebiete nicht oder erst viel später bzw. über einen längeren Zeitraum an den Markt gebracht.

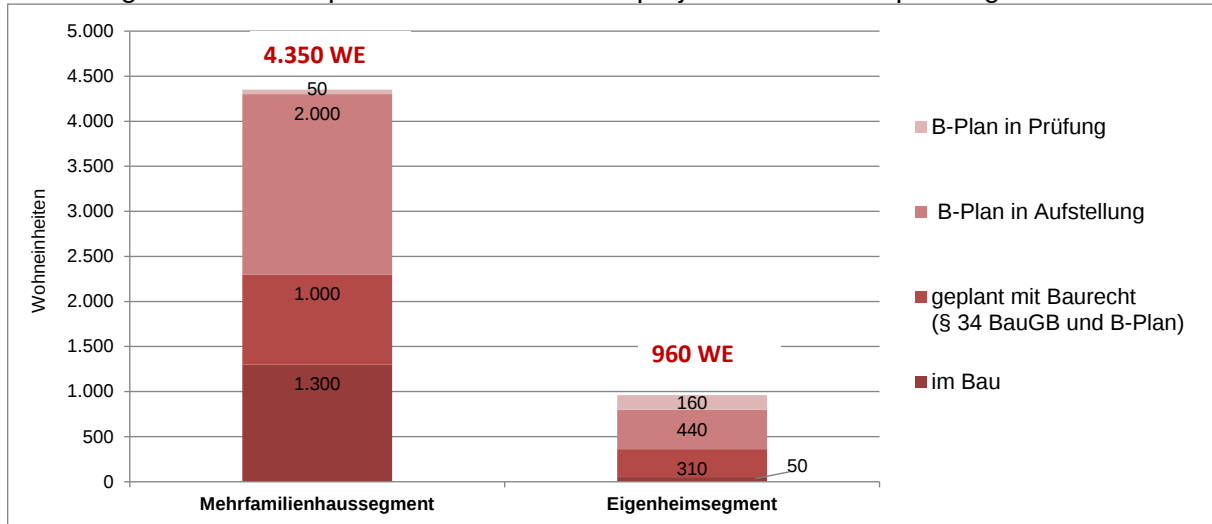
Wohnbaupotenzial durch Bebauungspläne in Prüfung

Die Aufstellung weiterer Bebauungspläne wird derzeit für eine Reihe von weiteren Standorten geprüft und vorbereitet. Auf Grundlage der aktuell in Vorprüfung bzw. Vorbereitung befindlichen neuen Bebauungspläne kann ein Wohnbaupotenzial für 50 Wohnungen im Geschosswohnungsbau und 160 Eigenheime entstehen.

Ergebnis

Durch in Umsetzung befindliche Wohnbauprojekte und laufende Bauleitplanverfahren entsteht kurz- bis mittelfristig ein Potenzial an 4.350 Wohneinheiten im Mehrfamilienhaussegment und 960 Wohneinheiten im Eigenheimsegment.

Abbildung 2.1: Wohnbaupotenzial laufender Bauprojekte und Bauleitplanung



Quelle: FB 61

2.2 Nachverdichtungspotenzial im Siedlungsbestand

Darüber hinaus gibt es im Siedlungsbestand der Stadt Halle (Saale) noch zahlreiche kleinere Baulücken, größere Brachflächen sowie Stadtumbauflächen in den Großwohnsiedlungen, die grundsätzlich für eine Wiederbebauung geeignet sind. Bei Baulücken besteht in der Regel Baurecht nach § 34 BauGB. Anderenfalls bzw. bei größeren Flächen ist die Aufstellung eines Bebauungsplans zur Wahrung der städtebaulichen Ordnung erforderlich.

Baulücken

Gemäß Baulückenerfassung der Stadt Halle (Saale) gibt es rund 450 Baulücken, überwiegend im innerstädtischen Bereich. Aufgrund von Lagenachteilen, ungeklärten Eigentumsverhältnissen, Erschließungsschwierigkeiten u. a. ist ein Großteil dieser kleinteiligen Flächen nicht als Potenzial verfügbar. Nach gutachterlicher Einschätzung ist nur rund ein Drittel mittelfristig für Wohnungsbau mobilisierbar. Da Baulücken in der Regel nach § 34 BauGB bebaut werden können, wenn die Bebauung sich städtebaulich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt, kommt für eine Wiederbebauung in der Regel nur ein Geschosswohnungsbau in Betracht. Daher besteht in Baulücken ein Neubaupotenzial für ca. 500 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und nur für ca. 50 Eigenheime.

Stadtumbauflächen

Stadtumbauflächen sind in den Großwohnsiedlungen durch den Abriss von Gebäuden (überwiegend Wohngebäude, aber auch Gemeinbedarfseinrichtungen wie Schulen und Kindertagesstätten) im Zuge des Förderprogramms Stadtumbau entstanden. Diese Flächen können, sofern sie nicht anderweitig nachgenutzt wurden bzw. werden, je nach Lage und Eignung für den Geschosswohnungsbau und für den Eigenheimbau nachgenutzt werden. Vor allem Stadtumbauflächen, die sich im Übergang zu kleinteiligen, dörflichen Baustrukturen befinden, eignen sich für den Eigenheimbau.

Für Stadtumbauflächen im V. und VI. Wohnkomplex in Neustadt sowie im II. Wohnkomplex in Heide-Nord sind bereits konkrete Pläne zur Neubebauung in Vorbereitung. Dabei handelt es sich sowohl um Geschosswohnungsbau als auch um den Eigenheimbau. Dieses Potenzial zählt bereits zum kurz- bis mittelfristig verfügbaren Potenzial wie in Kapitel 2.1. dargestellt. Für die noch nicht in Vorbereitung befindlichen Stadtumbauflächen wurde ein Neubaupotenzial für 400 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern und nur rund 10 Eigenheime ermittelt.

Gewerbebrachen

Im Rahmen der hier vorliegenden Ermittlung des Wohnungsbaupotenzials wurde auch geprüft, inwieweit nicht mehr benötigte Gewerbeflächen für eine Entwicklung als Wohnstandort in Frage kommen.

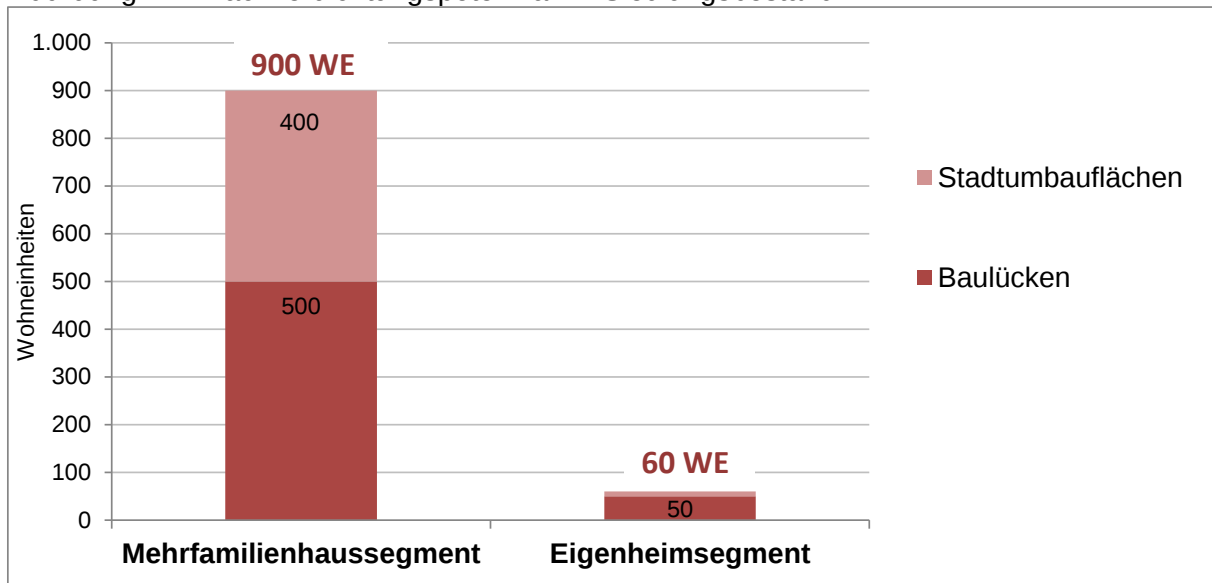
Aktuell werden gewerbliche Brachflächen an der Alten Heerstraße, an der Neuragoczystraße in Dölau, am Böllberger Weg sowie in den Altindustrialgebieten südlich des Riebeckplatzes für Wohnungsbauvorhaben entwickelt. Für diese Flächen sind Bebauungspläne in Vorbereitung. Das dort geplante Wohnungspotenzial ist bereits in Kapitel 2.1, Wohnungsbaupotenzial in Entwicklung, berücksichtigt. Ein weiterer Standort ist das ehemalige Reichsbahnausbesserungswerk östlich des Hauptbahnhofs, das zu einem multifunktionalen Quartier entwickelt werden soll. Hierfür wird derzeit eine Machbarkeitsstudie erarbeitet, das Wohnungsbaupotenzial kann jedoch noch nicht abgeschätzt werden.

Weitere ehemals gewerblich genutzte Brachflächen, die sich hinsichtlich ihrer Lage und Umgebung für eine Umnutzung in einen Wohnstandort eignen würden, wurden im Ergebnis einer allgemeinen Vorprüfung bisher nicht identifiziert. Eine vertiefte Prüfung gewerblicher Standorte wird im Zusammenhang mit der Neuaufrstellung des Flächennutzungsplans vorgenommen. Allerdings ist bei der Umnutzung eines Gewerbestandorts in der Regel mit hohen Kosten für die Altlastenbeseitigung sowie Beräumung von Grundstücken zu rechnen. Dies erschwert die wirtschaftliche Entwicklung dieser Standorte, sowohl für eine Reaktivierung als Gewerbeflächen als auch für die Umnutzung in eine Wohnbaufläche.

Ergebnis

Im Siedlungsbestand wurde ein Nachverdichtungspotenzial auf Baulücken und Stadtumbauflächen (ohne Gewerbebrachen) in Höhe von 900 Wohneinheiten im Mehrfamilienhaussegment und 60 Eigenheimen ermittelt (Stand: 11/2020).

Abbildung 2.2: Nachverdichtungspotenzial im Siedlungsbestand



Quelle: FB 61

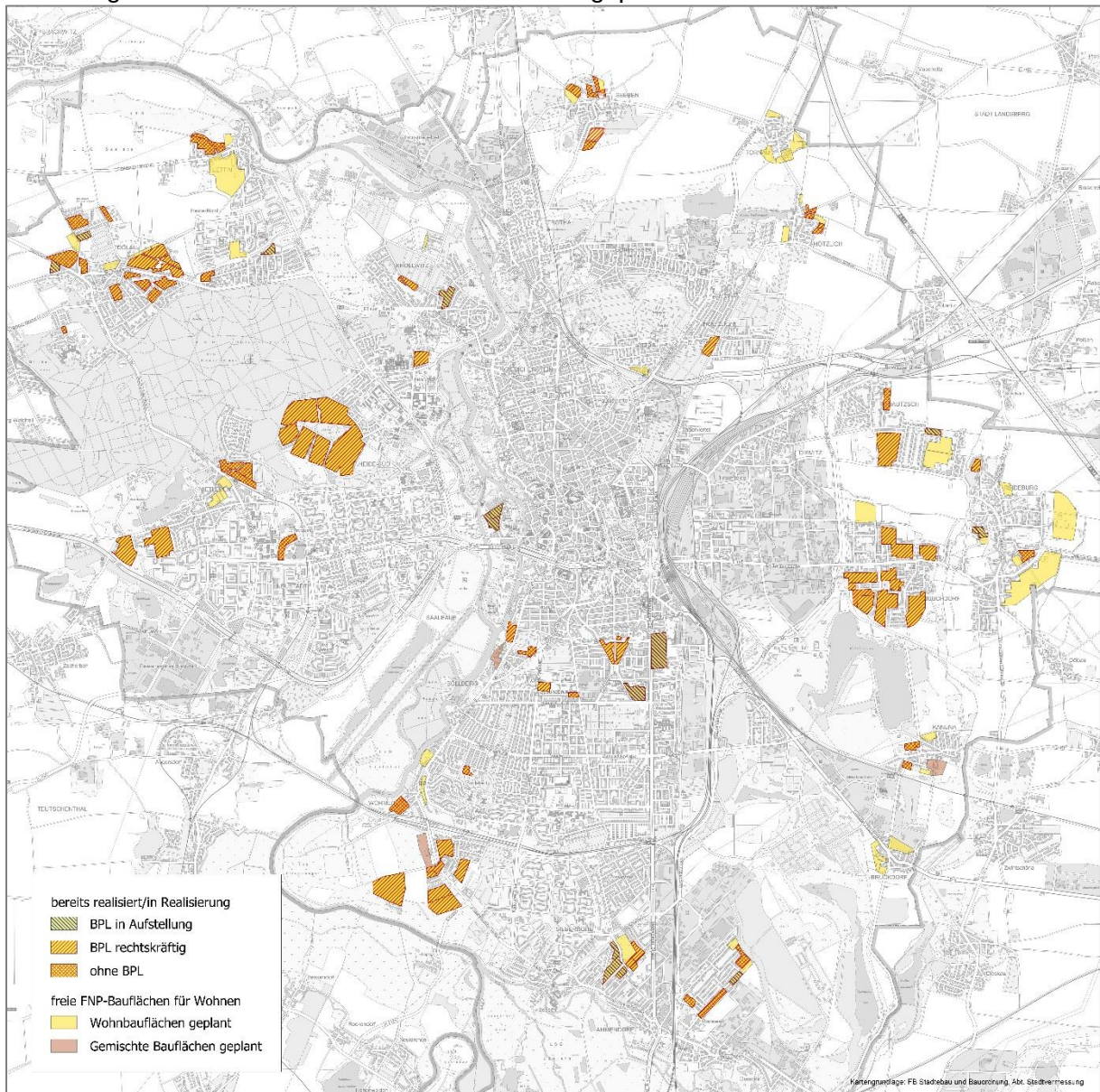
2.3 Potenzial auf Flächenreserven des Flächennutzungsplans

Flächenreserven des Flächennutzungsplans

Im Flächennutzungsplan der Stadt Halle (Saale) sind noch Flächenreserven für Wohnungsbau dargestellt. Der im Jahr 1998 in Kraft getretene Flächennutzungsplan hatte Neubauflächen als Wohnbauflächen und Gemischte Bauflächen (Wohnungsbau und Gewerbe) ausgewiesen. Es handelte sich dabei sowohl um unbebaute Flächen als auch um teilbebaute Flächen, die als Umstrukturierungsgebiete bezeichnet wurden. Diese insgesamt rund 431 ha Neubaufläche verteilen sich auf mehrere Standorte mit einer Größenordnung zwischen 2 ha bis 70 ha. Die größte Neubaufläche war die ehemalige Kaserne Heide-Süd.

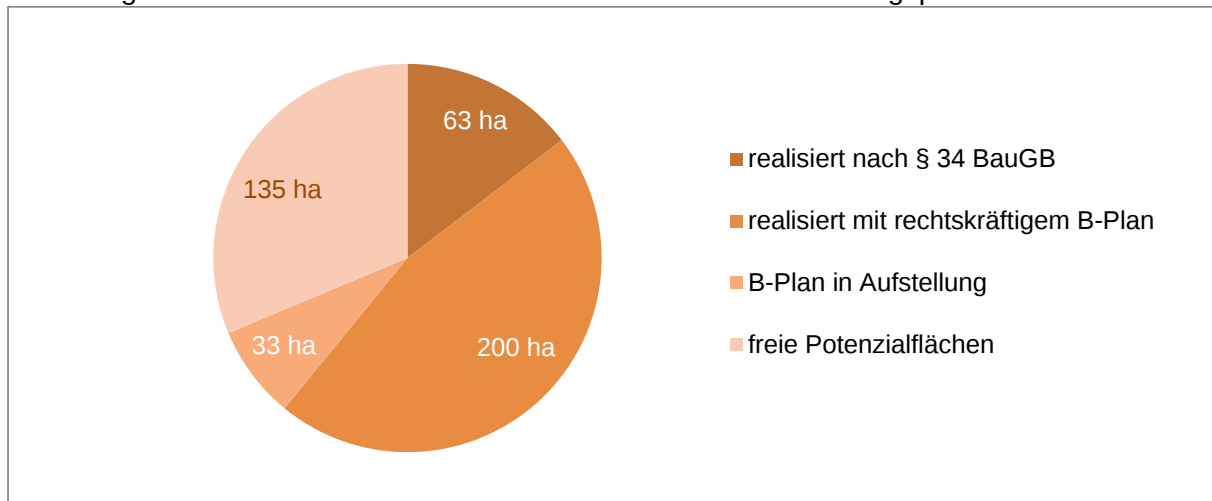
Seit dem Inkrafttreten des Flächennutzungsplans im Jahr 1998 bis zum Jahr 2020 wurden auf 60 % der dargestellten Neubauflächen Baurecht geschaffen und Wohnungsbauvorhaben größtenteils bereits realisiert. Dies erfolgte über Bebauungspläne (200 ha) oder es wurde nach § 34 BauGB bebaut (63 ha). Für Flächen von insgesamt 33 ha befinden sich aktuell Bebauungspläne in Aufstellung. Es verbleibt ein Flächenpotenzial im Flächennutzungsplan von 135 ha, das für eine künftige Wohnbebauung noch zur Verfügung steht.

Abbildung 2.3: Neubauflächen des Flächennutzungsplans



Quelle: Fachbereich 61

Abbildung 2.4: Flächenbilanz für Neubauflächen des Flächennutzungsplans



Quelle: FB 61

Vorprüfung der Flächeneignung

Die im Flächennutzungsplan dargestellten Flächenreserven für Wohnungsbau werden im Folgenden dahingehend überschlägig vorgeprüft, inwieweit diese unter den heutigen Bedingungen und Anforderung noch als Wohnbaufläche geeignet sind.

Die Bewertung der Flächen erfolgte mit Blick auf die städtebauliche und erschließungstechnische Eignung sowie die ökologischen Beeinträchtigungen, die von einer potenziellen Bebauung ausgehen. Darüber hinaus werden Hinweise zu den Realisierungschancen gegeben und auf potenzielle Nutzungskonflikte verwiesen (siehe Abbildung 2.5 Bewertungskriterien).

Städtebauliche Eignung

Der Beurteilung der siedlungsstrukturellen Integration liegen die Größe der Fläche und die Lage im Siedlungszusammenhang zugrunde. Gemäß dem städtebaulichen Leitbild „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ erhält eine Entwicklung im Innenbereich eine positive, eine Arrondierung bestehender Siedlungsbereiche eine durchschnittliche und die großflächige Erweiterung eine negative Bewertung.

Ein weiteres Kriterium ist die städtebauliche Eignung des Standorts für Eigenheimbebauung, da dafür die größte Nachfrage besteht. Ausschlaggebend ist hierfür die städtebauliche Umgebung, die entweder durch Geschosswohnungsbau, gemischte Baustrukturen, z. B. in historischen Dorflagen, oder durch Eigenheimbau geprägt ist. Eine Beeinträchtigung besteht auch bei einer Nähe zu störenden Nutzungen.

Für die Beurteilung der Lage für eine Wohnbebauung ist die Entfernung zu den wichtigsten Infrastruktureinrichtungen wesentlich. Als Indikator für die infrastrukturelle Ausstattung wurde hier die Luftlinienentfernung zur nächsten Grundschule gewählt.

Mit Blick auf die Beeinträchtigung der menschlichen Gesundheit wurde die Lärmbelastung durch Straßenverkehr untersucht. Grundlage bildet die Berechnung des nächtlichen Straßenlärms aus dem Jahr 2017.

Erschließungstechnische Eignung

Zur Beurteilung der verkehrlichen Erschließung ist die Anbindung der untersuchten Flächen an das übergeordnete Verkehrsnetz ein wichtiges Kriterium. Die äußere Verkehrserschließung wird danach beurteilt, ob eine unmittelbare Anbindung an das Hauptstraßennetz der Stadt Halle (Saale) gegeben ist. Dabei wird unterschieden nach Hauptverkehrsstraßen der Klasse II bis IV (positiv), nach Erschließungsstraßen der Klasse V (durchschnittlich).

Die ÖPNV-Erschließung wird anhand der Luftlinienentfernung zur nächsten Haltestelle bewertet. Diese orientiert sich an den Regelungen des Nahverkehrsplans der Stadt Halle (Saale). Unterschieden wird, ob es sich um die Entfernung zu einer Haltestelle des schienengebundenen Nahverkehrs (Straßenbahn, S-Bahn) oder um eine Bushaltestelle handelt.

Ein weiteres Kriterium ist der Aufwand für die Entsorgung von Niederschlagswasser. Das Kanalnetz der Stadt Halle (Saale) sowie zahlreiche Vorfluter haben teilweise ihre Kapazitätsgrenzen erreicht. Bei der Auslastung der Entwässerungsanlagen müssen auch Starkregen-Ereignisse berücksichtigt werden, die im Zuge des fortschreitenden Klimawandels häufiger auftreten werden. Grundlage der Bewertung ist die Einschätzung der Halleschen Wasser- und Stadtwirtschaft HWS GmbH zu Netzkapazitäten und zum geschätzten Kostenaufwand für Entwässerungslösungen.

Ökologische Beeinträchtigung

Die Bebauung einer unbebauten Fläche ist in der Regel mit einer ökologischen Beeinträchtigung verbunden. Bewertet wird daher, inwieweit landschaftsökologisch und stadtklimatisch wertvolle Flächen betroffen sind. Sämtliche Flächen liegen jedoch außerhalb von Schutzgebieten des Bundesnaturschutzgesetzes (Natura 2000-Gebiete, Naturdenkmale, Geschützte Landschaftsbestandteile, Natur- und Landschaftsschutzgebiete). Eine Ausnahme bilden die geschützten Biotop nach § 30 BNatSchG, die teilweise im Bereich der dargestellten Wohnbauflächen liegen. Daher wurden diese als ökologisch relevantes Bewertungskriterium aufgenommen. Geprüft wird, ob auf der Untersuchungsfläche Biotop gemäß § 30 BNatSchG bereits erfasst sind oder diese am Rande der Fläche tangiert sind.

Darüber hinaus wird die Lage zu übergeordneten Biotopverbundeinheiten mit Vernetzungsfunktion berücksichtigt. Grundlage dafür ist die gutachterliche Neubewertung der Kern- und Entwicklungsflächen des Biotopverbunds des Landschaftsrahmenplans. Zu den betroffenen Biotopverbundeinheiten zählen insbesondere das Hallesche Saaletal, die Bergbaufolgelandschaft Halle-Ost, die Reideniederung, der Park Seeben und die Seebener Berge sowie der Biotopverbund Dölau inklusive Hechtgraben.

Die Bodenversiegelung wird hinsichtlich des bereits bestehenden Versiegelungsgrads der Fläche bewertet. Handelt es sich um eine vollständig versiegelte oder teilweise versiegelte Fläche, wird dies positiver bewertet als die Neuversiegelung einer Freifläche.

Für die Bewertung der stadtklimatischen Aspekte wurde der 2020 erstellte Fachbeitrag Stadtklima der Stadt Halle (Saale) herangezogen. Bewertet wurden die klimatisch-lufthygienische Bedeutung der Flächen und deren Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsänderungen anhand der Planungshinweiskarte des Fachbeitrages.

Zwischenwertung

Anhand der Kriterien wird eine Tendenzbewertung zur geringen, mittleren oder hohen Eignung der Fläche für Wohnungsneubau gegeben. Den Indikatoren liegen größtenteils objektiv messbare Eigenschaften zu Grunde. Zur Bewertung wird eine dreistufige Skala verwendet:

geringe Eignung/Beeinträchtigung:	-	△	- 1 Punkt
mittlere Eignung/Beeinträchtigung:	o	△	0 Punkte
hohe Eignung/Beeinträchtigung:	+	△	+ 1 Punkt

In der Gesamtbewertung werden die einzelnen Indikatoren gleich gewichtet und summiert. So ergibt sich eine Summe von minimal - 11 und maximal + 11. Bei einer Summenwertung von weniger als - 3 wird der Fläche eine geringe Eignung zugeschrieben, bei mehr als + 3 eine hohe Eignung.

Realisierungschancen

Nutzungskonflikte zwischen potenziell neuen und bestehenden Nutzungen können die Entwicklung von Baugebieten gefährden, verzögern oder verteuern. Nutzungskonflikte bestehen auch bei alternativen Planungen z. B. Gewerbegebietsentwicklung, Straßenplanungen. Altlasten und Altbergbau können die bauliche Entwicklung einer Fläche grundsätzlich in Frage stellen, auch wenn die Fläche aufgrund anderer Kriterien als geeignet eingestuft wurde.

Abbildung 2.5: Kriterien zur Bewertung von Wohnbauflächen

	Bewertungsstufe		
	-	0	+
	gering	mittel	hoch
Städtebauliche Eignung			
Siedlungsstrukturelle Integration: Innen- vor Außenentwicklung	großflächige Erweiterung	kleinteilige Arrondierung	Ergänzung im Innenbereich
Städtebauliche Eignung für Einfamilienhausbebauung:	nicht geeignet, da Geschosswohnungsbau	teilweise geeignet, da gemischte Baustrukturen	geeignet für Einfamilienhausbebauung
Infrastrukturelle Ausstattung: Entfernung zur nächsten Grundschule	> 1.500 m	750 - 1.500 m	< 750 m
Lärmbelastung durch Straßenverkehr über 45 dB (A); nachts; Lärberechnung 2017	> 50 % der Fläche betroffen	50 % - 20 % der Fläche betroffen	< 20 % der Fläche betroffen
Erschließungstechnische Eignung			
Äußere Verkehrserschließung: Anbindung an Hauptstraßennetz	keine direkte Anbindung vorhanden	Anbindung an Erschließungsstraße VFS-V	Anbindung an Haupt- verkehrsstraße VFS II - IV
ÖPNV-Erschließung: Entfernung zur nächsten Straßenbahn-/S-Bahn-/Bus- Haltestelle	> 800 m zum Bus	< 800 m zum Bus	< 800 m zur Straßenbahn oder zur S-Bahn
Entsorgung von Regenwasser: Einschätzung zum Kostenaufwand der Niederschlagswasserableitung	hoher Aufwand	mittlerer Aufwand	geringer Aufwand
Ökologische Beeinträchtigung			
Betroffenheit von § 30 Biotope:	betroffen	nur am Rande der Fläche betroffen	nicht betroffen
Biotopverbundeinheit:	betroffen	nur am Rande der Fläche betroffen	nicht betroffen
Bodenversiegelung: bereits bestehender Versiegelungsgrad	Fläche ist nicht versiegelt	Fläche ist teilweise versiegelt	Fläche ist bereits voll versiegelt
Einfluß auf lokale Stadtklima: Planungshinweiskarte der Stadtklimauntersuchung 2020	hohe klimatisch- lufthygienische Bedeutung	geringe klimatisch- lufthygienische Bedeutung	kaum klimatisch- lufthygienische Bedeutung
Gesamtbewertung			
Wertungsskala - 11 bis + 11: Gleichgewichtung der 11 Indikatoren;	≤ - 3 Punkte	- 2 Punkte bis + 2 Punkte	≥ + 3 Punkte
Realisierungschancen			
Nutzungskonflikte:	Benennung bestehender Konflikt mit Bestandsnutzung oder Planungen für Gewerbe, Verkehr o. a.		
Altlasten/Altbergbau:	Benennung von Restriktionen auf Grund von Altlasten oder Altbergbau		
Sonstige:	sonstige Aspekte, die die Flächenmobilisierung erschweren		

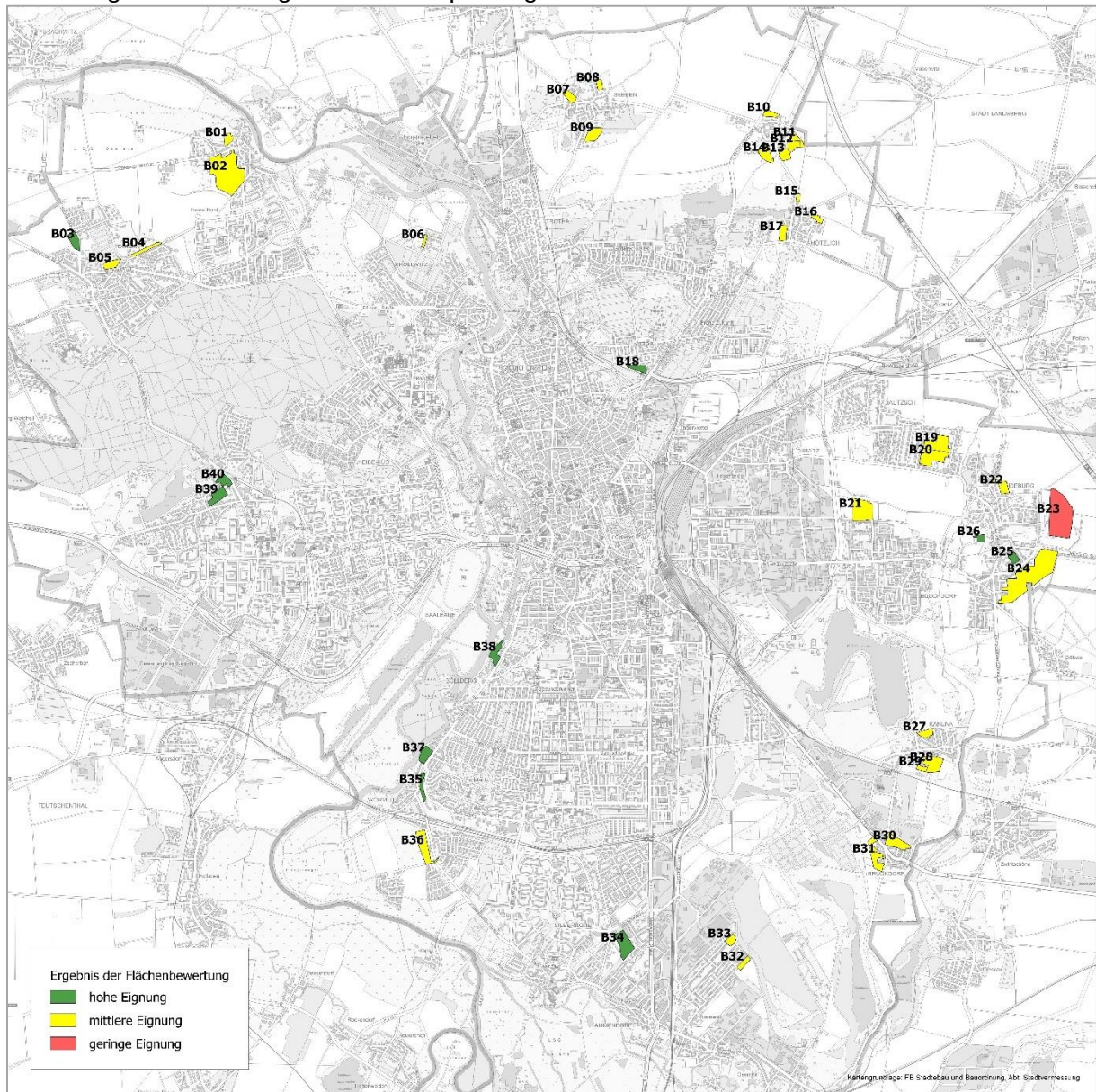
Quelle: Fachbereich 61

Abbildung 2.6: Tabelle Vorprüfung der Neubaustandorte mit Flächenreserven

Nr.	Stadtteil	Größe	Städtebauliche Eignung					Erschließungs-technische Eignung			Ökologische Beeinträchtigung				Zwischen-ergebnis	Realisierungschancen			
		ha	geringe (-) mittlere (o) hohe (+)					geringe (-) mittlere (o) hohe (+)			hohe (-) mittlere (o) geringe (+)				geringe (-) mittlere (o) hohe (+)	Konflikte, die Realisierungschancen mindern			
			Siedlungsstrukturelle Integration	Einfamilienhaus-bebauung	Infrastrukturelle Ausstattung	Straßenlärm-immissionen	Äußere Verkehrerschließung	ÖPNV-Anbindung	Entsorgung von Regenwasser	§ 30-Biotop	Biotopverbund	Bodenversiegelung	Stadtklima	städttebaulich + technisch + ökologisch	Nutzungskonflikt	Altlasten/ Altbergbau	Sonstige	Hinweise	
B01	OL Lettin	1,3	o	+	o	+	o	o	+	o	o	-	-	o	X			Nutzung durch Reiterhof	
B02	OL Lettin	16,6	-	+	+	+	+	o	o	-	+	-	-	o					
B03	Dörlau	2,2	o	+	+	o	+	o	o	+	+	-	-	+					
B04	Dörlau	1,5	o	+	+	+	o	o	o	+	o	-	-	o					
B05	Dörlau	1,7	o	o	+	-	+	o	o	+	+	-	-	o	X			bestehende Gartenanlage	
B06	Kröllwitz	0,6	o	+	o	+	o	+	o	o	o	-	o	o		X		B-Plan-Aufstellung Wildentenweg abgelehnt	
B07	Seeben	1,6	o	+	-	+	o	o	o	o	+	-	-	o					
B08	Seeben	0,9	o	+	-	+	-	o	o	o	o	-	-	o		X		Erschließung 2. Reihe problematisch	
B09	Seeben	2,5	o	+	-	+	-	o	o	o	o	-	-	o					
B10	Tornau	1,2	o	+	-	-	+	o	-	+	+	+	-	o	X			potenzielle gewerbliche Nutzung	
B11	Tornau	1,4	o	+	-	-	o	o	-	+	+	+	o	o					
B12	Tornau	1,8	o	+	-	-	-	o	-	+	+	-	o	o					
B13	Tornau	1,9	+	+	-	-	o	o	-	+	+	+	o	o	X			bestehende gewerbliche Nutzung	
B14	Tornau	2,5	o	+	-	o	o	o	-	-	+	-	o	o					
B15	Mötzlich	0,4	o	+	-	-	o	o	-	+	+	-	o	o					
B16	Mötzlich	0,9	o	+	-	-	-	o	-	+	+	-	o	o					
B17	Mötzlich	1,7	o	+	-	+	+	o	-	+	+	-	o	o					
B18	Landrain	1,5	+	-	+	-	+	+	o	+	+	+	+	+		X		Lärmbelastung Bahnverkehr	
B19	Dautzsch	4,9	o	+	-	+	-	o	-	o	+	-	-	o					
B20	Dautzsch	5,6	o	+	-	+	-	o	-	+	+	-	-	o					
B21	Dautzsch	6,5	-	+	o	o	o	+	-	+	o	-	-	o		X		Lärmbelastung HES zu prüfen	
B22	Reideburg	1,9	o	+	o	+	-	o	-	+	+	-	-	o					
B23	Reideburg	15,1	-	+	o	-	o	-	-	-	+	-	-	-		X		Untersuchungsgebiet für Star Park II	
B24	Reideburg	20,1	-	+	+	o	+	o	-	+	+	-	-	o		X		Untersuchungsgebiet für Star Park II	
B25	Reideburg	1,3	+	+	+	o	o	o	-	+	+	-	o	+					
B26	Reideburg	0,8	+	+	+	+	-	+	-	o	+	-	o	+					
B27	Kanena/ Bruckdorf	1,5	o	+	-	+	o	+	-	+	+	-	-	o					
B28	Kanena/ Bruckdorf	3,9	o	+	-	+	o	+	-	-	+	-	o	o	X	X		Lärmbelastung Bahnverkehr/Gewerbe	
B29	Kanena/ Bruckdorf	0,7	o	+	-	+	-	+	-	+	o	-	-	o	X	X		Lärmbelastung Bahn; problem. Erschließung	
B30	Kanena/ Bruckdorf	3,7	o	+	-	-	+	+	-	+	+	-	-	o					
B31	Kanena/ Bruckdorf	4,0	o	+	-	-	+	o	-	+	o	-	o	o		X	X	Altbergbau; Vorzugsvariante für B 6	
B32	OL Ammendorf/ Beesen	1,1	o	+	o	+	o	o	o	o	o	-	o	o					
B33	OL Ammendorf/ Beesen	1,2	o	+	o	+	o	o	o	o	o	-	+	o					
B34	Südstadt	4,8	+	+	+	+	o	+	o	-	+	+	o	+		X		Altbergbau/Deponie	
B35	Südstadt	1,5	+	+	o	-	+	+	+	+	+	+	o	+				bestehende Garagen und Parkplatz	
B36	Böllberg/ Wörlitz	4,6	o	+	o	+	+	+	-	+	-	-	o	o		X		Lärmbelastung Bahnverkehr	
B37	Böllberg/ Wörlitz	2,3	+	+	o	o	+	+	+	+	+	+	-	+		X		Altlastenverdacht	
B38	Gesundbrunnen	2,5	+	-	+	o	+	+	o	o	+	+	+	+	X			bestehende gewerbliche Bebauung/Nutzung	
B39	Nietleben	2,8	+	+	+	+	-	+	-	+	+	-	-	+					
B40	Nietleben	1,8	+	+	+	o	+	+	-	o	+	-	-	+					
		135,0																	

Quelle: Fachbereich 61

Abbildung 2.7: Karte Ergebnis der Vorprüfung



Quelle: FB 61

Ergebnis der Vorprüfung

Es wurden insgesamt 40 Flächen mit insgesamt 135 ha bewertet. Einem Viertel der Standorte wird eine hohe Eignung und knapp dreiviertel eine durchschnittliche Eignung als Wohnbaustandort attestiert. Lediglich ein Standort wird als weniger geeignet eingeschätzt.

Es zeigt sich also, dass die im Flächennutzungsplan dargestellten Flächenreserven auch nach heutiger Einschätzung zumindest nach den ausgewählten Kriterien als mobilisierbares Wohnungsbaupotenzial eingeschätzt werden können. Allerdings gibt es bei der Mehrzahl der Flächen auch erhebliche Restriktionen oder Nutzungskonflikte, die bei einer Mobilisierung zu beachten bzw. zu klären sind.

Die hier vorliegende Vorprüfung der Flächenreserven des Flächennutzungsplans ist eine vorläufige Einschätzung, um das Wohnungsbaupotenzial auf den Flächenreserven realistischer einschätzen zu können. Ob diese Flächen auch in den neuen Flächennutzungsplan aufgenommen werden, muss im weiteren Aufstellungsverfahren entschieden werden. Dazu müssen die verschiedenen Nutzungsansprüche sowie Anforderungen aus dem Stadtklimabeitrag und dem Landschaftsplan der Stadt Halle (Saale) untereinander und gegeneinander gerecht abgewogen werden (BauGB § 1 Abs. 7). Auch die Hinweise aus den Verfahren zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit müssen in die Bewertung einfließen. Daher werden diese Flächen im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans weiter untersucht. Im Ergebnis der Abwägung aller Belange wird entschieden, ob diese Flächen in den neuen Flächennutzungsplanentwurf übernommen werden oder nicht mehr als Potenzialflächen für Wohnungsbau dargestellt werden.

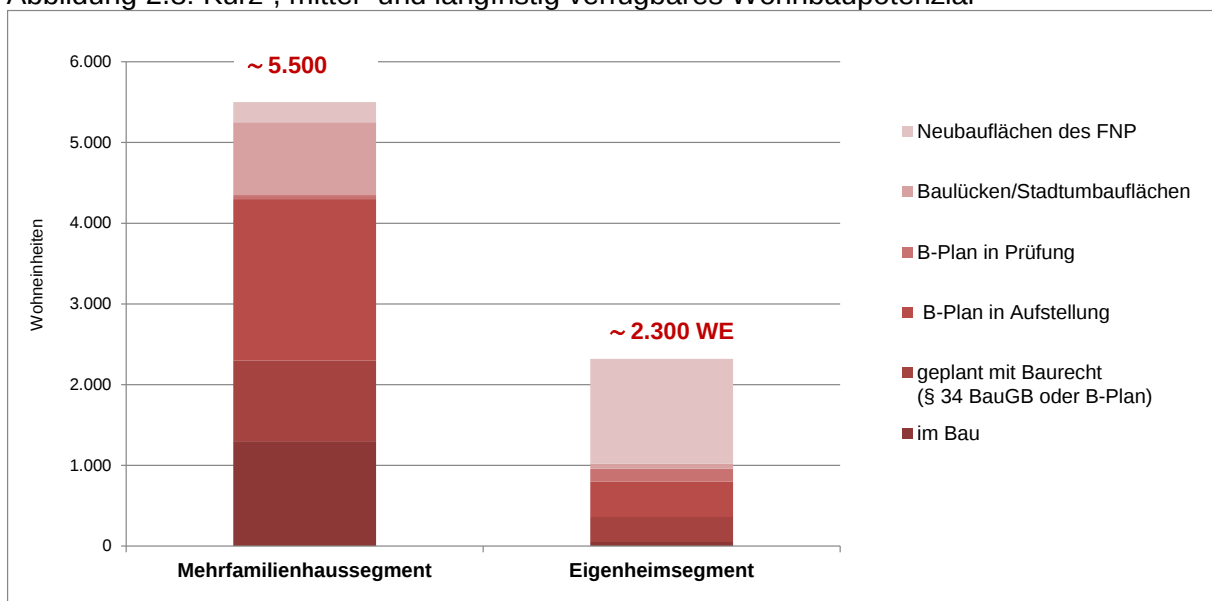
Wohnungsbaupotenzial auf Flächenreserven

Von den 135 ha Flächenreserven des Flächennutzungsplans sind rund 130 ha für Eigenheime und 5 ha für Geschosswohnungsbau geeignet. Dies entspricht einem Wohnungsbaupotenzial von rund 1.300 Eigenheimen und rund 250 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau.

2.4 Zusammenfassung Wohnungsbaupotenzial

- Für die Stadt Halle (Saale) konnte ein kurz-, mittel- und langfristig verfügbares Wohnbaupotenzial in Höhe von rund 5.500 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau und rund 2.300 Wohneinheiten als Ein- und Zweifamilienhäuser festgestellt werden.
- Im Geschosswohnungsbau sind bereits 80 % dieses Potenzial in Entwicklung, d. h. dass dafür bereits Baurecht besteht oder aktuell über die verbindliche Bauleitplanung geschaffen wird. Dieses Potenzial ist daher kurz- und mittelfristig mobilisierbar.
- Im Eigenheimbau steht ein deutlich geringeres Potenzial zur Verfügung. Hinzu kommt, dass nur knapp die Hälfte dieses Wohnbaupotenzials sich aktuell in Entwicklung befindet. Die andere Hälfte sind Flächen, die im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen ausgewiesen werden, für die jedoch noch keine Bauleitpläne in Aufstellung oder Vorbereitung sind. Daher ist diese Hälfte des Potenzials nur mittel- bis langfristig mobilisierbar.

Abbildung 2.8: Kurz-, mittel- und langfristig verfügbares Wohnbaupotenzial



Quelle: FB 61

3. Bilanz

3.1 Bilanz auf Basis von Wohneinheiten

Mehrfamilienhaussegment

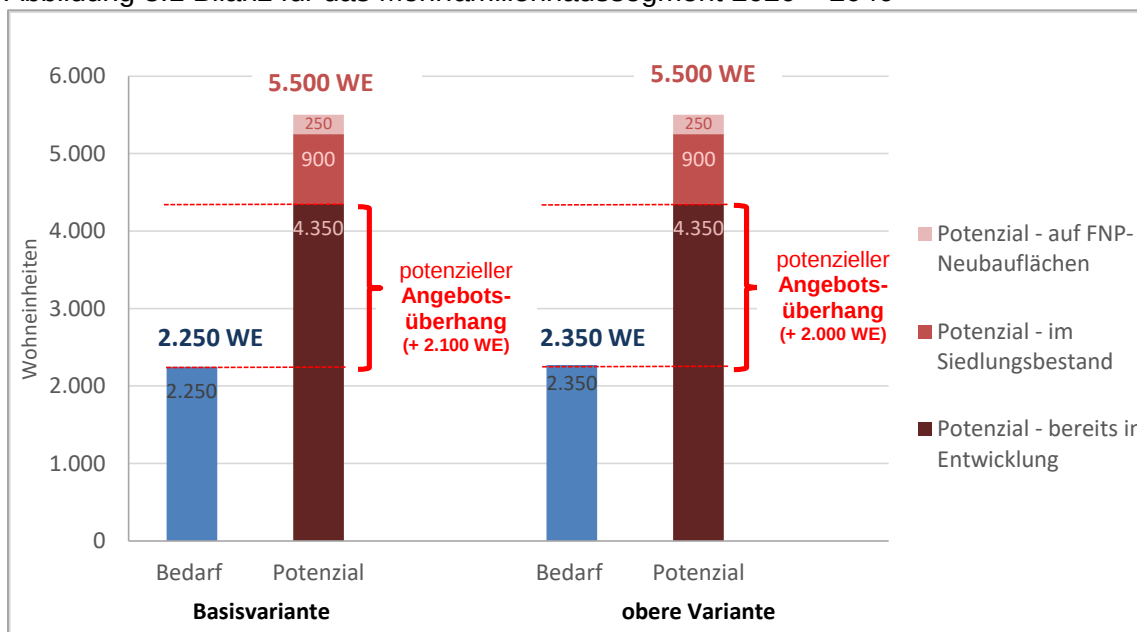
Bis zum Jahr 2040 wurde ein qualitativer Zusatzbedarf an Wohnungen im Geschosswohnungsbau in Höhe bis zu 2.250 bis 2.350 Wohneinheiten ermittelt. Die beiden Varianten der Prognose unterscheiden sich dabei kaum, da dieser Bedarf unabhängig von der Entwicklung der Haushaltszahlen besteht. Der Bedarf resultiert aus der Nachfrage nach Neubauqualitäten, die im Bestand nicht ausreichend angeboten werden.

Diesem prognostizierten Bedarf steht ein Neubaupotenzial in Höhe von bisher rund 5.500 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau gegenüber. Dieses Wohnbaupotenzial basiert größtenteils auf den kurz- bis mittelfristig verfügbaren Angeboten laufender Bauprojekte und Bauleitplanverfahren. Zusätzlich sind weitere Innenentwicklungspotenziale für den Geschosswohnungsbau mobilisierbar.

Sollte das ganze Wohnungsbaupotenzial, das sich derzeit in Entwicklung befindet, auch baulich realisiert werden, würde ein Überangebot an Wohnraum im Geschosswohnungsbau entstehen. Dies würde zu Verschiebungen im Bestandswohnungsmarkt führen. Es müsste mit einer Erhöhung der Leerstände im Wohnungsbestand mit einfachem Wohnwert und einfachen Lagen gerechnet werden. Die tatsächliche Realisierung von Wohnungsbau ist jedoch sehr stark von der Wohnungsmarktentwicklung insgesamt und vom Investitionsverhalten der Projektentwickelnden abhängig. Es kann also davon ausgegangen werden, dass einige Projekte über einen längeren Zeitraum entwickelt und dem Markt zugänglich gemacht werden.

- **im Mehrfamilienhaussegment gibt es ein sehr großes, mobilisierbares Potenzial**
- **bei kurzfristiger Mobilisierung dieses Potenzials kann ein Überangebot an Wohnraum im Mehrfamilienhaussegment entstehen**
- **der Neubaubedarf im Mehrfamilienhaussegment kann langfristig auf Innenentwicklungsflächen gedeckt werden**
- **es besteht kein Bedarf an einer Flächenentwicklung im Außenbereich, jedoch sind angepasste Mehrfamilienhausstrukturen in Eigenheimgebieten bei größeren Quartiersentwicklungen möglich**

Abbildung 3.1 Bilanz für das Mehrfamilienhaussegment 2020 – 2040



Quelle: FB 61, Timourou; eigene Darstellung

Eigenheimsegment

Bis zum Jahr 2040 wurde ein qualitativer Zusatzbedarf von 2.700 Eigenheimen bei einer Entwicklung gemäß der Basisvariante der Bevölkerungsprognose und bis zu 3.500 Eigenheimen beim Verfolgen der oberen Prognosevariante ermittelt.

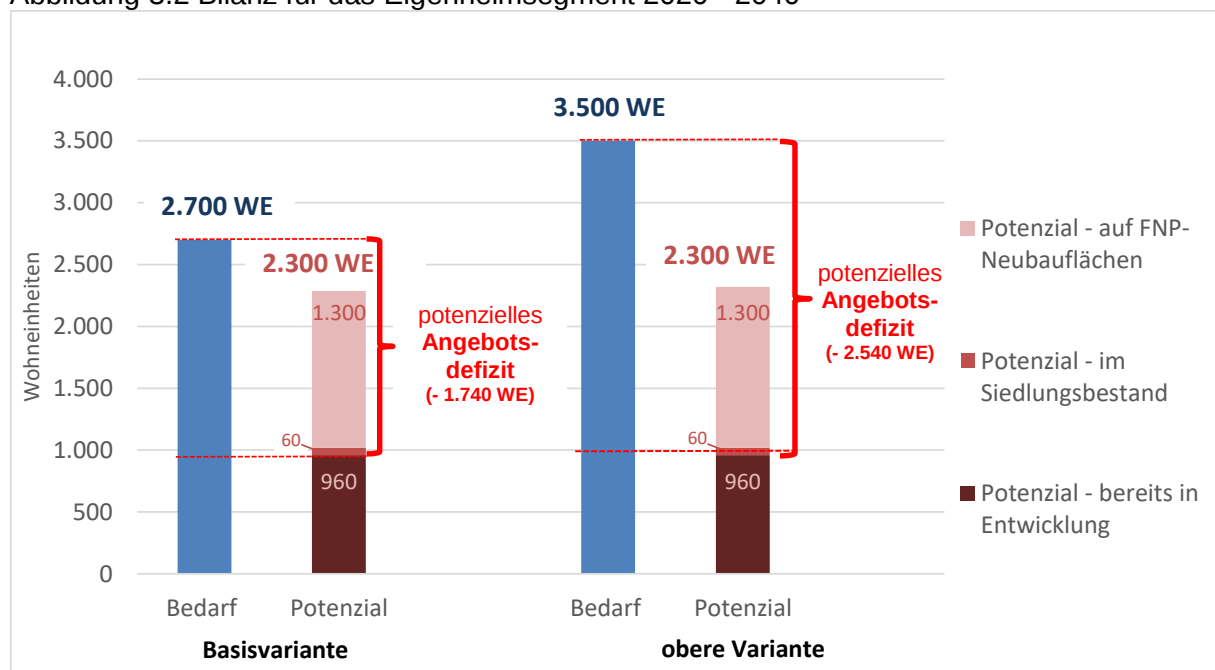
Diesem prognostizierten Bedarf steht ein Neubaupotenzial in Höhe von rund 2.300 Wohneinheiten im Eigenheimsegment gegenüber. Dieses Wohnbaupotenzial basiert zu geringerem Teil auf den kurz- bis mittelfristig verfügbaren Potenzialen laufender Bauprojekte und Bauleitplanverfahren und zum größeren Teil auf den noch nicht entwickelten Flächenreserven des Flächennutzungsplans.

Daraus ergibt sich ein sehr großes Angebotsdefizit. Bei einer Entwicklung gemäß der Basisvariante der Bevölkerungsprognose fehlen rund 1.700 Eigenheime zur Deckung des Bedarfs. Deutlich höher fällt das Angebotsdefizit aus, wenn die obere Variante angestrebt wird. Es würde ein Angebot von rund 2.500 Eigenheimen fehlen.

Im Eigenheimsegment besteht also sowohl ein Mobilisierungsdefizit als auch ein Flächendefizit. Für die im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Neubauf Flächen mit einem Potenzial für 1.360 Eigenheime müssen erst noch Bebauungspläne aufgestellt und somit Baurecht geschaffen werden. Zusätzlich werden neue Flächen für den Bedarf an rund 1.200 Eigenheimen benötigt.

- **im Eigenheimsegment besteht ein großes Angebotsdefizit**
- **das Angebotsdefizit ist gemäß der oberen Variante wesentlich höher als bei der Basisvariante**
- **das geringe Nachverdichtungspotenzial im Innenbereich und die Flächenpotenziale des wirksamen Flächennutzungsplans reichen nicht aus, um den Neubaubedarf zu decken**
- **für den Neubaubedarf im Eigenheimsegment müssen zusätzlich Flächen bereitgestellt werden, entfallen Flächen des Flächennutzungsplans, müssen diese ersetzt werden**

Abbildung 3.2 Bilanz für das Eigenheimsegment 2020 - 2040



Quelle: FB 61, Timourou; eigene Darstellung

3.2 Flächenbedarf für das Eigenheimsegment bis 2040

Der Bedarf an Ein- und Zweifamilienhäusern wurde bislang auf Basis der nachfragenden Haushalte nach Häusern bzw. Wohneinheiten beschrieben. Für die Wohnbauflächenbedarfsermittlung und den Flächennutzungsplan der Stadt Halle (Saale) ist nun zu ermitteln, welcher Flächenbedarf daraus resultiert.

Ermittlung des Flächenbedarfs

Der Flächenbedarf wird anhand der durchschnittlichen Kennzahlen bei der Baulandentwicklung berechnet. Die durchschnittliche Größe für unbebaute Eigenheimgrundstücke in Halle (Saale) lag nach Angaben des Grundstücksmarktberichts 2019 bei rund 750 Quadratmeter. Dabei handelt es sich um Nettobauland, also die tatsächliche Grundstücksgröße für den Eigenheimbau. Da weitere Flächen für Erschließung, Freiflächen und Infrastruktur benötigt werden, liegt das Bruttobauland pro Eigenheim bei durchschnittlich 1.000 Quadratmeter. Bei großen Baugebieten kann der Anteil für die eine innere Erschließung sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und Infrastruktureinrichtungen auch deutlich höher sein, bei kleineren Standorten ist er in der Regel etwas geringer.

Das Flächenpotenzial für Eigenheimbau setzt sich aus den Flächen zusammen, auf denen bereits Wohnprojekte gebaut, geplant oder bauplanungsrechtlich vorbereitet werden. Dieser Flächenumfang kann nur annäherungsweise geschätzt werden. Ausgehend von den rund 960 Eigenheimen dieser Kategorie wird eine Fläche von rund 96 ha abgeleitet.

Darüber hinaus sind im Flächennutzungsplan in Halle (Saale) aktuell 135 ha an Flächenreserven für Wohnungsneubau dargestellt, davon 130 ha für das Eigenheimsegment. Die mobilisierbare Wohnbaufläche für den Neubau von Eigenheimsiedlungen beträgt demzufolge rund 130 ha für rund 1.300 Eigenheime.

Für den noch offenen Bedarf an 1.500 Eigenheimen (Basisvariante) bzw. 2.700 Eigenheimen (obere Variante) wäre somit eine Bruttobaulandfläche von rund 150 ha bzw. 270 ha zusätzlich erforderlich.

Minimierung des Flächenbedarfs durch Verdichtung

Eine Flächeninanspruchnahme in dieser Dimension ist aus ökologischen und stadtklimatischen Gründen kaum noch zu realisieren. Um den Flächenverbrauch zu reduzieren, ist daher eine höhere Bebauungsdichte im Eigenheimsegment dringend geboten. Neben dem freistehenden Einfamilienhaus sollen daher auch mehr Doppelhäuser und Reihenhäuser geplant werden, da diese eine deutlich geringere Fläche in Anspruch nehmen.

Auch im Hinblick auf die Wettbewerbsfähigkeit gegenüber den Grundstücksangeboten im Umland sind eine Verkleinerung der Grundstücksgrößen und damit eine Reduzierung der Grundstückspreise erforderlich. Für eine Verdichtung gelten folgende Kennzahlen:

Abbildung 3.3 Richtwerte der Bebauungsdichte für Eigenheimstandorte

Kennzahlen Baulandentwicklung	aktueller Flächenverbrauch	Dichteannahmen zur Reduzierung des Flächenverbrauchs	
		auf kleinteiligen Standorten	auf großflächigen Standorten
Bruttobauland pro EFH	1.000 qm	800 qm	600 qm
Nettobauland pro EFH (= Grundstücksgröße)	750 qm	550 qm	350 qm
Anteil für Erschließung, A+E-Maßnahmen, Grünflächen	ca. 25 %	ca. 30 %	ca. 40 %

Quelle: FB 61

Für kleinere Wohnbaustandorte wird eine durchschnittliche Bruttobaulandfläche von 800 m² pro Wohneinheit im Eigenheim (Ein und Zweifamilienhaus sowie Doppel-/Reihenhaus) angesetzt. Der Flächenanteil für Erschließungsmaßnahmen, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie öffentliche Grünflächen liegt bei etwa 30 %. Die durchschnittliche Grundstücksgröße liegt damit bei 550 m².

Bei der Entwicklung großflächiger Standorte sollen die privaten Grundstücke noch kleiner werden, dafür ein höherer Anteil an öffentlichen Grün- und Freiflächen entstehen. Der Anteil für Erschließung u. a. wird mit 40 % angesetzt. Es wird von einer Bruttobaulandfläche von 600 m² und einer Grundstücksgröße von durchschnittlich 350 m² pro Eigenheim ausgegangen.

Für die nachfolgende Berechnung wurden folgende Annahmen getroffen:

Die 130 ha FNP-Flächenreserve verteilen sich zu etwa einem Drittel auf kleinere Standorte und zu einem Drittel auf großflächige Standorte. Für die überschlägige Berechnung des Flächenbedarfs auf zusätzlich auszuweisenden Flächen wird davon ausgegangen, dass diese überwiegend auf großflächige Standorte mit guter ÖPNV-Erschließung konzentriert werden. Daher wird für zwei Drittel dieser Flächen ein Wert von 600 m² Bruttobauland je Eigenheim angesetzt.

Abbildung 3.4 Berechnung des Flächenbedarfs bei Verdichtung

	Eigenheim- bedarf	Flächenbedarf (in ha)	Anteile und Grad der Verdichtung		realisierbare EFH bei Verdichtung	Flächenbedarf bei Verdichtung
Basisvariante						
	WE	1.000qm/EFH	800 qm/EFH	600 qm/EFH	WE	ha
EFH-Flächen in Entwicklung	960	96	keine Verdichtung möglich , da bereits in Entwicklung		960	96
EFH-Flächenpotenzial im FNP	1.300	130	zu 2/3	zu 1/3	1.804	130
neu auszuweisende Fläche	440	44	zu 1/3	zu 2/3	0	0
Summe	2.700	270			2.764	226
Obere Variante						
	WE	1.000qm/EFH	800 qm/EFH	600 qm/EFH	WE	ha
EFH-Flächen in Entwicklung	960	96	keine Verdichtung möglich , da bereits in Entwicklung		960	96
EFH-Flächenpotenzial im FNP	1.300	130	zu 2/3	zu 1/3	1.804	130
neu auszuweisende Fläche	1240	124	zu 1/3	zu 2/3	734	73
Summe	3.500	350			3.498	299

Quelle: FB 61

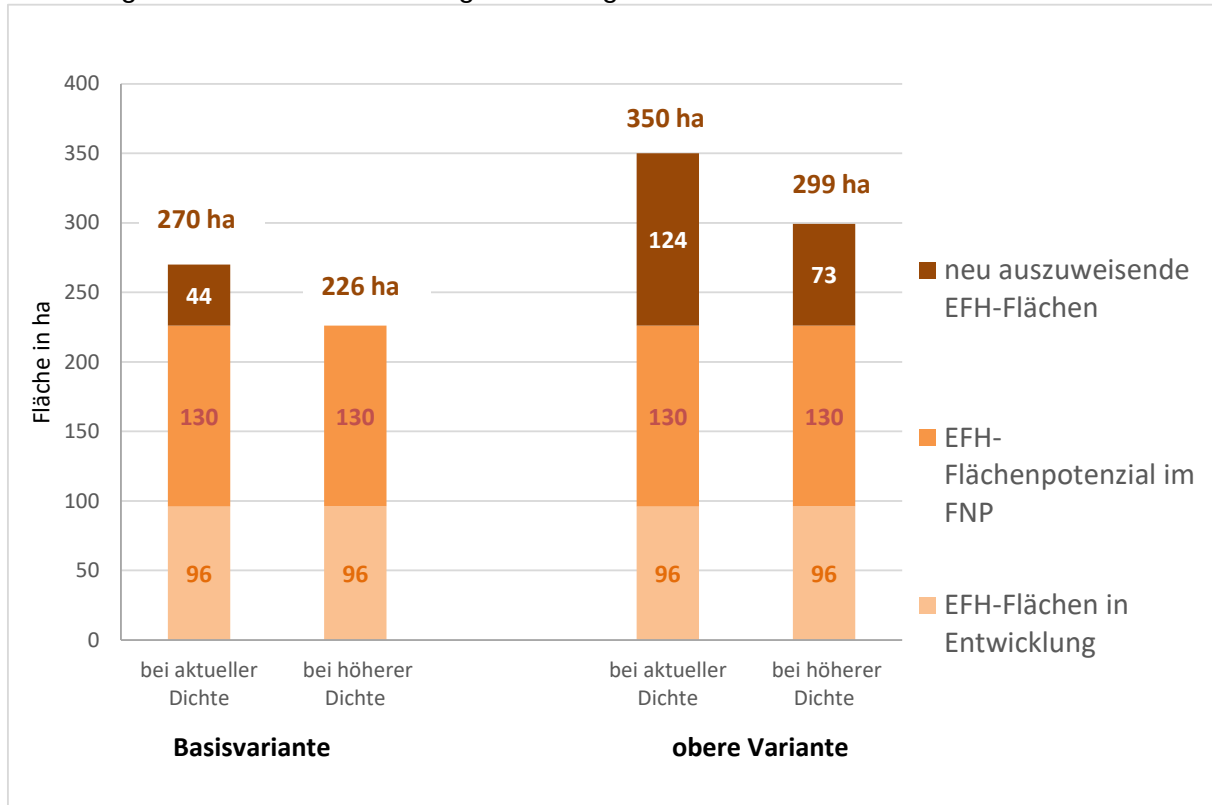
Flächenbedarfsprognose in Varianten

Die Abbildung 3.4 zeigt den Flächenbedarf für die vier gerechneten Varianten auf:

Die Basisvariante geht von einem Neubaubedarf an 2.700 Eigenheimen bis 2040 aus. Daraus resultiert ein Flächenbedarf von rund 270 ha, wenn die Bebauung bei der aktuell durchschnittlichen Bebauungsdichte erfolgt. Bei dichter Bebauung müssen nur rund 226 ha Fläche in Anspruch genommen werden.

In der oberen Variante wird ein höherer Neubaubedarf von rund 3.500 Eigenheimen bis 2040 prognostiziert. Dies würde bei aktuellem Flächenverbrauch je Eigenheim einen Flächenbedarf von rund 350 ha umfassen. Bei höherer Dichte reduziert sich der Flächenbedarf auf rund 299 ha.

Abbildung 3.5 Flächenbedarf für Eigenheimsegment bis 2040



Quelle: FB 61

Ergebnis für die Flächennutzungsplanung

Festlegung verdichtete Bauweise

Um den Flächenbedarf zu reduzieren, soll bei der vorbereitenden (Flächennutzungsplanung) wie auch der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungspläne) die verdichtete Bauweise bei Eigenheimgebieten Grundlage für die Darstellung im Flächennutzungsplan sowie für die Festsetzungen in Bebauungsplänen sein.

Flächenbedarf bei Basisvariante 130 ha

Der Flächenbedarf beträgt in der Basisvariante 226 ha, wovon 96 ha bereits in der Entwicklung sind. 130 ha Wohnbauflächen werden zusätzlich benötigt. Diese wären durch die derzeit noch nicht in Anspruch genommenen Flächen im Flächennutzungsplan gedeckt. Falls von diesen Flächen einige nicht mobilisiert werden können, werden ersatzweise andere Flächen in gleicher Größenordnung benötigt, welche dann neu auszuweisen sind.

Flächenbedarf bei Oberer Variante 203 ha

Der Flächenbedarf beträgt in der oberen Variante 299 ha, wovon 96 ha bereits in der Entwicklung sind. 203 ha werden zusätzlich benötigt. Davon wären durch die derzeit noch nicht in Anspruch genommenen Flächen im Flächennutzungsplan 130 ha gedeckt. Deshalb werden zusätzlich noch 73 ha neue Fläche benötigt. Wenn bisherige FNP-Flächen nicht mobilisiert werden können, werden ersatzweise dafür andere Flächen in gleicher Größenordnung benötigt. Bei der Neuauflistung des Flächennutzungsplans müssen im Gegensatz zur Basisvariante ca. 73 ha Wohnbaufläche neu ausgewiesen werden.

Teil B Konsequenzen für die Wohnbauflächenentwicklung

1. Leitlinien für die Wohnbauflächenentwicklung

Die Stadt Halle (Saale) hat sich mit dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept ISEK HALLE 2025 (Beschluss VI/2017/03185 vom 25.10.2017) sowie mit dem darauf aufbauenden Wohnungspolitischen Konzept (Beschluss VI/2018/03767 vom 27.06.2018) Leitlinien und Handlungsschwerpunkte für die Entwicklung von Wohnbauflächen gegeben.

Integriertes Stadtentwicklungskonzept ISEK HALLE 2025

Mit dem ISEK HALLE 2025 liegt eine themenübergreifende, gesamtstädtische Konzeption vor, die wichtige Leitlinien auf inhaltlicher sowie räumlicher Ebene enthält. Das ISEK HALLE 2025 dient als Grundlage für künftige Planungsentscheidungen sowie für die Fortschreibung des Flächennutzungsplans und ressortbezogener Fachplanungen.

Für die Wohnbauflächenentwicklung ist insbesondere der Fachbeitrag „Wohnen“ des ISEK HALLE 2025 von Bedeutung. Dessen fachliche Leitlinien lauten:

- Zielgruppenspezifische Diversifizierung und Qualifizierung des Wohnungsbestandes,
- Wohnbauflächenentwicklung und Erhöhung der Wohneigentumsquote,
- Sozial gerechte Wohnungsmarktentwicklung und gute Bevölkerungsmischung in den Quartieren,
- Stärkung von Willkommenskultur und Integrationskraft des halleschen Wohnungsmarktes,
- Fortsetzen des Stadtumbauprozesses und
- Energetische Stadtsanierung/Energieeffizienzpotenziale des Gebäudebestandes heben.

Für die räumliche Entwicklung (und somit auch für die Entwicklung des Wohnungsbestandes sowie für die Aktivierung von Wohnbauflächen) gelten im Kern stadtplanerische Ziele und Grundsätze, die auch dem räumlichen Leitbild des ISEK HALLE 2025 zugrunde liegen. Dabei handelt es sich um:

- Stärkung der kompakten Stadt - verdichtet, flächeneffizient und mit kurzen Wegen,
- Innenentwicklung vor Außererweiterung,
- Doppelte Innenentwicklung, d. h. bauliche Verdichtung bei gleichzeitiger Verbesserung der Freiraumqualitäten,
- Stärkung einer sozial und funktional gemischten Stadt.

Wohnungspolitisches Konzept 2018

Das 2018 beschlossene Wohnungspolitische Konzept der Stadt Halle (Saale) baut auf den bereits im ISEK HALLE 2025 dargestellten Handlungsbedarfen und Handlungsoptionen auf und konkretisiert diese durch Prioritätensetzungen und strategische Maßnahmen.

Im Wohnungspolitischen Konzept werden daher drei zentrale Handlungsstrategien benannt:

- Diversifizierungs-Strategie
- soziale Verteilungs-Strategie
- Flächen-Angebots-Strategie

Für die Wohnbauflächenentwicklung ist in erster Linie die Flächenangebotsstrategie mit dem Handlungsfeld „Wohnbauflächen aktivieren“ relevant.

Als Kernproblem wird das bestehende Flächen- und Mobilisierungsdefizit für den Ein- und Zweifamilienhausbau identifiziert. Die zu Grunde gelegte Analyse aus dem Jahr 2015 ermittelte eine zunehmende Knappheit an Flächen für Eigenheime, insbesondere in mittleren bis höherwertigen Lagen und im oberen Marktsegment. Auch die immer stärker werdende Nach-

frage nach bauträgerfreien Grundstücken im mittleren und oberen Marktsegment sollte berücksichtigt werden. Dagegen wurde eingeschätzt, dass der Bedarf an Mehrfamilienhäusern unter Nutzung vorhandener Baulücken und Brachen im innerstädtischen Bereich gedeckt werden kann und in diesem Segment bezüglich der Flächenmobilisierung kein besonderes städtisches Handlungserfordernis bestehe.

Dazu wurden die folgenden wohnungspolitischen Maßnahmen beschlossen:

- Wohnbauflächenreserven des Flächennutzungsplans mobilisieren
- Ausweisung zusätzlicher Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan prüfen
- Kleinteilige Innenentwicklungspotenziale nutzen

Die hier vorliegende Wohnbauflächenbedarfsermittlung ist ein weiterer Baustein zu Aktualisierung und Konkretisierung der Flächenangebotsstrategie.

2. Zielkonflikte bei der Wohnflächenentwicklung

Zielkonflikte

Die Ausweisung von bisher unversiegelten, überwiegend landwirtschaftlich genutzten Flächen als Wohnbau land für den Eigenheimbau steht in einem grundsätzlichen Zielkonflikt zwischen verschiedenen Nutzungs- und Schutzansprüchen.

Ziel der bedarfsgerechten Wohnraumversorgung

- Grundsatz der Bauleitplanung nach Baugesetzbuch: „Die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung“ sind zu berücksichtigen. (BauGB § 1 Abs. 6 Satz 2).
- Grundsatz der Regionalplanung: dem Wohnbedarf der Bevölkerung ist Rechnung zu tragen und die Eigenentwicklung der Gemeinden bei der Wohnraumversorgung ihrer Bevölkerung zu gewährleisten (Grundsatz 4.26 Regionalplan)
- Ziel der Regionalplanung: um Halles Funktion als Oberzentrum zu gewährleisten, ist dem Suburbanisierungsprozess entgegen zu wirken (Ziel 5.2.14 Regionalplan)
- Ziele der Stadt Halle (Saale) gemäß ISEK HALLE 2025 sind die Diversifizierung des Wohnraumangebots, die Wohnbauflächenentwicklung und die Erhöhung der Eigentumsquote, denn Halle hat im Vergleich zu anderen Großstädten nur einen geringen Teil an Ein- und Zweifamilienhäusern.

Ziel der sparsamen Flächeninanspruchnahme

- Grundsatz der Bauleitplanung nach Baugesetzbuch: „Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden (§ 1a Abs. 2 BauGB)
- Nachhaltigkeitsziel der Bundesregierung, den Flächenverbrauch in Deutschland bis 2030 auf 30 ha pro Jahr zu begrenzen
- Ziel der Regionalplanung: auf weitere Verdichtung von Wohn- und Arbeitsstätten ist hinzuwirken; eine weitere Zersiedelung der Landschaft ist zu vermeiden (5.1.2.8 Ziel Regionaler Entwicklungsplan Halle)
- Leitlinien der Stadt Halle (Saale), die der städtebaulichen Innenentwicklung Vorrang geben vor der Neuausweisung von Flächen im Außenbereich

Ziel der Anpassung an den Klimawandel

- BauGB § 1a Absatz 5: Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.
- Ziele und Maßnahmen des Integrierten kommunalen Klimaschutzkonzepts der Stadt Halle (Saale): u. a. Erkenntnisse aus dem Stadtklimaprojekt bei der Neuaufstellung des Landschaftsplans und des Flächennutzungsplans berücksichtigen, Maßnahmen zu Klimaschutz und Klimaanpassung als Handlungsgrundlagen für die Stadtentwicklung innerhalb und außerhalb von Bebauungsplangebieten und die Freiflächenentwicklung ableiten (Maßnahme Nr. 11)

Abwägung aller Belange in der Bauleitplanung

Diese Zielkonflikte werden konkret, wenn es um verschiedene Nutzungsansprüche an konkrete Flächen geht. Aufgabe der Bauleitplanung ist es,

- die verschiedenen „sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang“ zu bringen (BauGB § 1 Abs. 5) und
- die verschiedenen „öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen“. (BauGB § 1 Absatz 7)

Bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans werden folglich die verschiedenen Nutzungsansprüche für konkrete Flächen bewertet, die Belange abgewogen und entsprechende Flächenausweisungen vollzogen. Die flächenkonkrete Entscheidung zur Ausweisung von Wohnbauflächen kann daher nur in dem laufenden Verfahren der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans erfolgen. In diesem Rahmen werden alle öffentlichen und privaten Belange der beteiligten Träger und der Betroffenen erörtert und bewertet. Im Folgenden werden daher nur die grundlegenden Aspekte benannt, die in die Abwägung des Zielkonflikts einfließen sollen.

Belange der Wohnbauflächenentwicklung in Halle (Saale)

- Der Bedarf an Wohnflächen für das Eigenheimsegment entsprechend dem Eigenbedarf der Stadt Halle (Saale) wurde nachgewiesen.
- Die Schaffung eines Flächenangebots für das Eigenheimsegment trägt dazu bei, breiten Kreisen der Bevölkerung die Eigentumsbildung entsprechend ihrer Wohnbedürfnisse zu ermöglichen.
- Die Ausweisung von Wohnbauflächen für das Eigenheimsegment ist darüber hinaus erforderlich, um die Bevölkerungszahl und -struktur der Stadt Halle (Saale) langfristig stabil zu halten.
- Die Flächenpotenziale im Innenbereich werden prioritär entwickelt, um die Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich zu minimieren. Für das Eigenheimsegment bestehen diese jedoch nur in geringem Umfang und stehen in Konkurrenz u. a. zu gewerblichen Nutzungen.
- Daher ist eine Ausweisung von Wohnbauflächen im Außenbereich auch auf bisher landwirtschaftlichen bzw. noch nicht baulich genutzten Flächen erforderlich.
- Um den Flächenverbrauch zu reduzieren, soll für neue Eigenheimgebiete eine verdichtete Bauweise gelten.
- Neue großflächige Eigenheimgebiete sollen nur in Lagen mit Anbindung an den schienengebundenen ÖPNV und mit urbanen Qualitäten entwickelt werden.
- Eine an das ÖPNV-Netz angeschlossene und verdichtete Quartiersentwicklung im Oberzentrum Halle (Saale) ist nachhaltiger als eine flächenintensive und den motorisierten Individualverkehr fördernde Siedlungsentwicklung in Umlandgemeinden.

3. Handlungsempfehlungen

(1) Planungen an der oberen Variante der Bevölkerungsprognose orientieren

Die Stadt Halle (Saale) soll sich an der oberen Variante der Bevölkerungs- und Haushaltsprognose 2020 - 2040 orientieren, da diese eine langfristig stabile Bevölkerungsentwicklung der Stadt Halle (Saale) ermöglicht. Diese soll Grundlage aller künftigen Fachplanungen sein.

(2) Mehrfamilienhausbau vor allem auf Innenbereichsflächen entwickeln

Der Flächenbedarf für das Mehrfamilienhaussegment ist durch das große Potenzial im Innenbereich gedeckt. Dazu zählen mobilisierbare Brachflächen, Umnutzungen von Bestandsgebäuden ebenso wie die Möglichkeit des Ersatzneubaus. Bei Neubauprojekten in innerstädtischen Lagen sollen stadtklimatische und freiraumplanerische Aspekte und eine ausgewogene soziale Mischung berücksichtigt werden.

(3) Wohnbauflächen für Eigenheimbau bedarfsgerecht ausweisen

Die Stadt Halle (Saale) soll Wohnbauflächen für den Eigenheimbau bedarfsgerecht ausweisen. Für die Jahre 2020 bis 2040 wird ausgehend von der oberen Variante der Bevölkerungsprognose von einem Bedarf von bis zu 3.500 neuen Eigenheimen und einem Flächenbedarf von bis zu 300 ha ausgegangen. Davon befindet sich rund ein Drittel bereits in Entwicklung. Im Flächennutzungsplan sind folglich noch rund 200 ha Wohnbaufläche für den Eigenheimbau neu auszuweisen.

(4) Innenentwicklungspotenziale für Eigenheimbau nutzen und prüfen

Die Innenentwicklungspotenziale auf Stadtumbauflächen, Brachen und Baulücken, die für das Eigenheimsegment geeignet sind, sollen prioritär mobilisiert werden. Eine Umnutzung von nicht mehr benötigten Gewerbeflächen und anderen Baubrachten zugunsten der Eigenheimentwicklung soll vertieft geprüft werden.

(5) Wohnbauflächen für Eigenheimbau zusätzlich im Außenbereich ausweisen

Die Innenentwicklungspotenziale reichen nach aktuellem Analysestand nicht aus, um den Bedarf zu decken. Zusätzlich zu den im aktuellen Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohnbauflächen (130 ha), sollen zusätzlich 73 ha als mittel- bis langfristige Flächenvorsorge im neu aufzustellenden Flächennutzungsplan ausgewiesen werden. Falls von den aktuellen Wohnbauflächen einige nicht mobilisiert oder in den neuen Flächennutzungsplan übernommen werden können, werden ersatzweise andere Flächen in gleicher Größenordnung benötigt.

(6) Verdichtete Bauweise für Eigenheimgebiete einfordern

Neue Eigenheimwohngebiete sollen mit einer höheren Dichte und somit im Durchschnitt kleineren Grundstücksgrößen errichtet werden. Für kleinteilige Wohngebiete gilt ein Richtwert von 800 m² Bruttobauland pro Eigenheim, für größere Wohngebiete mit höherem Anteil an öffentlichem Grün gilt ein Richtwert von 600 m² Bruttobauland pro Eigenheim. Diese Richtwerte gelten für die Aufstellung des Flächennutzungsplans sowie für Bebauungspläne.

(7) Neben kleinen Baugebieten auch großflächige Standorte mobilisieren

Der Bedarf an Bauflächen für Eigenheime ist so groß, dass neben den geeigneten kleinen Wohnbauflächen auch einige großflächige Standorte zu neuen Eigenheimquartieren entwickelt werden sollen. Aus Gründen der zeitlichen Dringlichkeit und der wirtschaftlichen Effizienz sollen einzelne großflächige Standorte mit hoher Priorität mobilisiert werden.

(8) Großflächige Eigenheimstandorte mit urbanen Qualitäten entwickeln

Neue großflächige Eigenheimstandorte sollen nur in Lagen mit Anbindung an den schienengebundenen ÖPNV und mit urbanen Qualitäten entwickelt werden. Dazu gehören vor allem eine angemessene städtebauliche Dichte, die Mischung der Bau- und Eigentums-

formen (u. a. Anteil an bauträgerfreien Grundstücken, Konzeptvergabe für Zielgruppen), bedarfsgerechte Infrastrukturausstattung sowie hohe Standards bei der Freiraumqualität.

4. Standortempfehlungen

Bedeutung großflächiger Eigenheimstandorte

Das Wohnbauflächenpotenzial setzt sich aus größeren und kleineren Standorten, Innenbereichsflächen und Flächen im Außenbereich zusammen. Während die kleineren Standorte der Ortsabrundung oder der Nachnutzung von baulichen Brachflächen dienen, können mit großflächigen Standorten attraktive neue Stadtquartiere geschaffen werden, die durch eine entsprechende infrastrukturelle Ausstattung dazu beitragen können, die Vorteile urbanen Lebens mit den Wohnformen einer Eigenheimsiedlung zu verbinden.

Gewichtiger Vorteil großflächiger Standorte ist zudem, dass Ressourcen und Kosten für die Planung und Entwicklung effizienter eingesetzt werden können. Dies ist dringend erforderlich, da bei allen Baugebieten mit hohen Kosten für die Planung, die äußere und innere Erschließung sowie die Ableitung des Regenwassers zu rechnen ist.

Großflächige Eigenheimstandorte sollen eine Mindestfläche von 10 ha umfassen und über eine Anbindung an den schienengebundenen ÖPNV verfügen bzw. diese soll mit vertretbarem Aufwand hergestellt werden können.

Erst große Standorte ermöglichen die Entwicklung von urbanen Qualitäten, insbesondere die Möglichkeit der Einordnung eines Quartierszentrums mit Versorgungs- und Dienstleistungsangeboten, ein breites Angebot an unterschiedlichen Bau- und Eigentumsformen, eine ausreichende und qualitativ hochwertige Ausstattung mit öffentlichen Grün- und Freiflächen.

Für eine nachhaltige und klimaresiliente Quartiersentwicklung sollen verbindliche Qualitätsstandards gelten, die u. a. im Rahmen eines Beteiligungsverfahrens mit der Öffentlichkeit entwickelt werden.

Potenzielle großflächige Standorte

Nach einer vorläufigen ersten Einschätzung im Ergebnis der Bewertung der bestehenden Flächenpotenziale bieten sich wenige geeignete Standorte für solche großflächigen neuen Quartiersentwicklungen im Stadtgebiet von Halle (Saale) an.

Kurzfristig mobilisierbar: Bruckdorf-Nord

In Abhängigkeit von der Entscheidung zur Trassenführung der Ortsumgehung Bruckdorf ist an diesem S-Bahn-nahen Standort entlang der Entwicklungsachse nach Leipzig die Entwicklung einer Baufläche von rund 12 ha möglich. Diese umfasst eine bereits im Flächennutzungsplan ausgewiesene Wohnbaufläche und eine ursprünglich für eine gewerbliche Entwicklung vorgesehene Fläche. An diesem Standort ist eine kurzfristige Entwicklung und Realisierung als Wohnungsbaustandort aufgrund der bestehenden Eigentumsverhältnisse möglich.

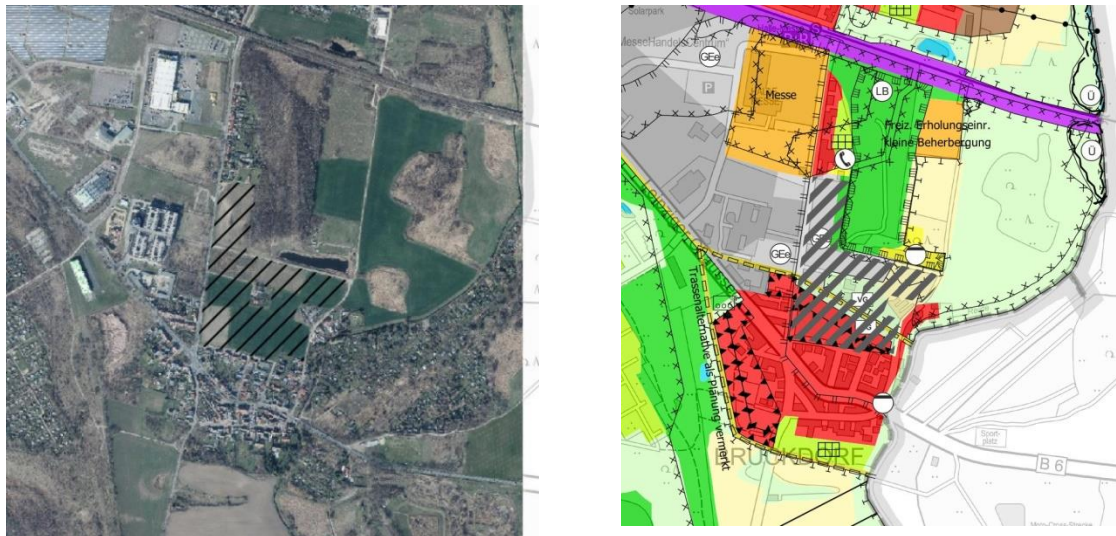
Mittel- bis langfristig mobilisierbar: Lettin-Süd und Dautzsch-Süd

Im Nordwesten des Stadtgebietes könnte die bereits im Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbaufläche bei Lettin in westlicher Richtung unter Einbeziehung der landwirtschaftlich genutzten Fläche bis zur ehemaligen Porzellanfabrik, gegebenenfalls auch unter Einbeziehung dieses gewerblich genutzten Areals, erweitert werden. Insgesamt würde die Fläche bis zur Porzellanfabrik rund 29 ha umfassen.

Als neue Fläche käme die derzeit noch landwirtschaftlich genutzte Fläche zwischen der Reideburger Landstraße im Norden und den Wohngebieten von Büschdorf nördlich der Delitzscher Straße, eine Fläche mit rund 45 ha, in Frage. Dies würde der positiven Entwicklung im Halleschen Osten (Wohnen - Wohngebiet Büschdorf, Gewerbe - Star Park, Freizeit - Hufeisensee) Rechnung tragen und ihr einen weiteren Schub verleihen.

Potenzialfläche Bruckdorf-Nord

Abbildung 4.1 Umnutzungsfläche Bruckdorf-Nord im Luftbild 2018 und Flächennutzungsplan 1998



Quelle: Digitale Orthophotos © LVermsGeo Sachsen-Anhalt 2018, FB 61

Umnutzungsfläche

In Bruckdorf besteht die Möglichkeit, die Ortslage nach Norden bis zur bestehenden bewaldeten Halde zu erweitern. Diese Entwicklung umfasst die bereits im Flächennutzungsplan ausgewiesene neue Wohnbaufläche mit knapp 4 ha sowie weitere 8 ha, die u. a. durch den Bebauungsplan Nr. 47.1 mit einem Gewerbegebiet überplant sind und Flächen, die im Flächennutzungsplan als sonstige Grünflächen und landwirtschaftliche Nutzflächen dargestellt werden. Für das Gewerbegebiet gibt es keine Nachfrage, so dass es zur Wohnbaufläche umgewidmet werden kann.

Standortvorteile

Der siedlungsstrukturell integrierte Standort Bruckdorf bietet aufgrund der Anbindung an die S-Bahn (Haltepunkt Messe) sowie der guten Verkehrserschließung durch die Bundesstraße B 6 sehr gute Standortvoraussetzungen für eine Entwicklung. Das benachbarte Einkaufszentrum HEP mit Handels- und Dienstleistungsangeboten stellt die notwendige Versorgungsinfrastruktur bereit, die durch kleine Angebote zur Nahversorgung am Standort selbst ergänzt werden kann. Attraktiv ist die Lage auch durch die Nähe zu den Naherholungsgebieten am Osendorfer See, Dieskauer Park und die südlich angrenzende Elsteraue. Der Standort profitiert von einer guten Anbindung in die Region, auch perspektivisch für verschiedene Mobilitätsarten.

Herausforderung

Zur Sicherung der Naherholungs- und Biotopverbundqualität soll zwischen dem potenziellen Wohnstandort und dem Haldenwald Offenland erhalten werden. Die Niederschlagsableitung muss grundlegend geprüft werden, da die Reide keine ungedrosselten Niederschlagsmengen mehr aufnehmen kann und der Anschluss an das vorhandene Netz nicht möglich ist. Vorstellbar ist, in einem Grünzug die Niederschlagswasserrückhaltung zu integrieren.

Mobilisierung

Bei Entscheidung für die Südvariante des neuen Trassenverlaufs der Bundesstraße B 6 kann der Standort Bruckdorf-Nord kurzfristig als Wohnbaustandort entwickelt werden. Für die Umnutzung der Flächen in Bruckdorf-Nord müssen der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 47.1 sowie der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan 47.2 aufgehoben und ein neues Bauleitplanverfahren eröffnet sowie der Flächennutzungsplan angepasst werden.

Wohnungsbaupotenzial

Bei verdichteter Bauweise mit durchschnittlich 600 m² Bruttobauland pro Eigenheim können auf der Wohnbaufläche plus Umnutzungsfläche am Standort Bruckdorf-Nord mit rund 12 ha bis zu 200 Eigenheime entstehen.

Potenzialfläche Lettin-Süd

Abbildung 4.2 Erweiterungsfläche Lettin-Süd im Luftbild 2018 und im Flächennutzungsplan



Quelle: Digitale Orthophotos © L VermGeo Sachsen-Anhalt 2018, FB 61

Erweiterungsfläche

Südlich von Lettin ist eine Wohnbaufläche von ca. 17 ha im Flächennutzungsplan ausgewiesen, wurde aber bisher nicht in Anspruch genommen. Diese Fläche könnte nach Westen hin um bis zu 12 ha auf einer bislang landwirtschaftlich genutzten Fläche erweitert werden.

Standortvorteile

In Verbindung mit der Entwicklung von Wohnbauprojekten auf Stadtumbauflächen in Heide-Nord besteht die Option, die Stadtbahn von Kröllwitz über Heide-Nord bis nach Lettin-Süd zu verlängern und somit die neuen Wohngebiete an den schienengebundenen ÖPNV anzubinden (siehe FNP und Untersuchung in der 3. Stufe des Stadtbahnprogramms). Generell ist der Nordwesten der Stadt Halle (Saale) ein nachgefragter Wohnstandort (siehe ISEK, Teilraum Hallescher Norden). Aufgrund der Lage in der Nähe zum Saaletal könnte hier ein attraktiver Wohnungsbaustandort entwickelt werden, von dessen Bewohnerschaft das infrastrukturelle Angebot in Heide-Nord (u. a. Nahversorgungszentrum, soziale Einrichtungen) profitiert und stabilisiert werden kann. Bei der Siedlungsentwicklung sollen landschaftliche Strukturen berücksichtigt werden und eine Verknüpfung in die umgebende Landschaft erfolgen. So können ein Fuß- und Radwegenetz entwickelt und die erforderliche Regenwasserrückhaltung durch natürliche Regenrückhaltebecken bzw. Teiche in die Landschaft integriert werden.

Herausforderungen

Zu berücksichtigen sind die naturräumlichen Gegebenheiten bezüglich Biotopverbundsystemen und Oberflächenwasserentwässerung über den Hassgraben.

Eine Untersuchung der stadtklimatischen Auswirkungen einer solchen potenziellen Wohnbauentwicklung ergab, dass nur geringe negative Auswirkungen auf die vorhandenen Siedlungsgebiete zu erwarten sind. Natürlich ist dies dennoch ein nicht unerheblicher Eingriff in den Landschaftsraum, bleibt aber außerhalb des Landschaftsschutzgebiets Saaletal. Der Verlust an Ackerfläche ist nicht nur für die Betriebe, die diese Flächen bewirtschaften, eine Herausforderung.

Wohnungsbaupotenzial

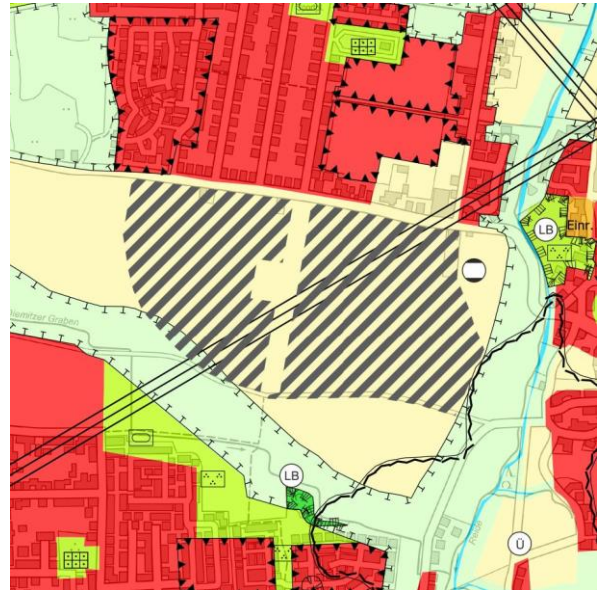
Bei verdichteter Bauweise mit durchschnittlich 600 m² Bruttobauland pro Eigenheim können am Standort Lettin-Süd auf der Wohnbaufläche plus Erweiterungsfläche mit rund 29 ha rund 480 Eigenheime entstehen.

Potenzialfläche Dautzsch-Süd

Abbildung 4.3 Neuausweisungsfläche Dautzsch-Süd im Luftbild 2018 und im Flächennutzungsplan



Quelle: © LVermgeo Sachsen-Anhalt 2018



Quelle: FB 61

Eine weitere Potenzialfläche für ein großflächiges, neues Stadtquartier wurde zwischen Dautzsch und Büschdorf lokalisiert. Südlich von Dautzsch könnte eine landwirtschaftlich genutzte Fläche von rund 45 ha für Wohnbebauung neu entwickelt werden.

Standortvorteile

Mit der erfolgreichen Entwicklung des Wohnungsbaustandortes in Büschdorf hat der Hallesche Osten eine positive Entwicklung durchlaufen. Die Nachfrage ist groß, neue Flächen werden knapp, die Grundstückspreise steigen. Dazu beigetragen haben nicht nur die verkehrsgünstige Lage, die Verlängerung der Straßenbahn mit dem Neubau der Endstelle in Büschdorf und das Nahversorgungszentrum Büschdorfer Mitte, sondern auch die Gestaltung des Hufeisensees zu einem Freizeit- und Erholungsraum. Nicht zuletzt hat die gewerbliche Entwicklung mit dem Star Park und dem stadtnahen Gewerbegebiet Halle-Ost einen großen Anteil an der Entwicklung. Davon profitieren auch die anderen Ortslagen im Halleschen Osten.

Besondere Standortvorteile sind die gute Erreichbarkeit der A 14 und damit der Gewerbestandorte entlang der Autobahn bis nach Leipzig sowie die Randlage zum Grünverbundsystem Grüner Ring mit der Vernetzung in attraktive Landschaftsräume.

Die Größe der Fläche ermöglicht grundsätzlich eine eigenständige Quartiersentwicklung mit verschiedenen Wohnformen, darunter auch bauträgerfreie Grundstücke, frühzeitiger Integration sozialer und gesundheitlicher Infrastruktur und die Anbindung an die Straßenbahn durch eine Verlängerung über die derzeitige Endstelle hinaus (Untersuchung in der 3. Stufe des Stadtbahnprogramms).

Herausforderungen

Auch hier sind die naturräumlichen Gegebenheiten bezüglich Biotopverbundsystemen und Oberflächenwasserentwässerung wie der Diemitzer Graben und die Reideniederung zu berücksichtigen. Die Entsorgung des Regenwassers wird aufgrund der Kapazitätsgrenzen des Vorfluters Reide als sehr aufwändig eingeschätzt. Diese könnte z. B. durch die Anlage naturnaher Regenrückhaltebecken bzw. Teiche und deren Integration in die Landschaft gelöst werden. Auch die hohe stadtklimatische Bedeutung der Fläche als Kaltlufteinzugsgebiet erfordert besondere Berücksichtigung bei der Art der Bebauung und dem Erhalt von Freiflächen. Zudem ist der Verlust an hochwertiger Ackerfläche nicht nur für die Betriebe, die diese Flächen bewirtschaften, eine große Herausforderung.

Wohnungsbaupotenzial

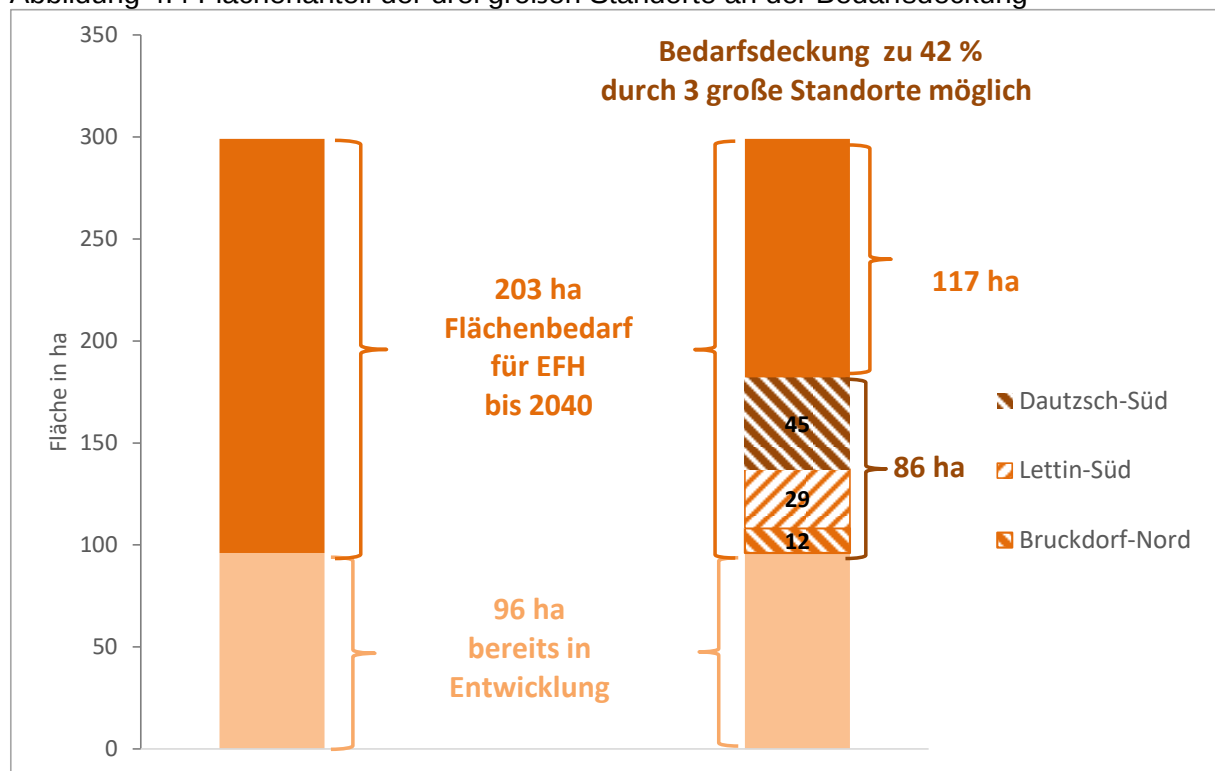
Bei verdichteter Bauweise mit durchschnittlich 600 m² Bruttobauland pro Eigenheim können am Standort Dautzsch-Süd auf der Erweiterungsfläche von rund 45 ha bis zu 750 Eigenheime entstehen.

Beitrag zur Bedarfsdeckung

Die drei genannten Standorte Bruckdorf Nord, Lettin Süd und Dautzsch Süd umfassen eine Gesamtfläche von rund 86 ha, davon 21 ha auf bereits im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohnbauflächen und 65 ha auf neu auszuweisender bzw. hinsichtlich der Nutzung zu ändernder Fläche.

Mit der Entwicklung dieser drei großen Standorte könnten rund 1.630 neue Eigenheime entstehen. Damit würde bereits knapp die Hälfte des Wohnungsbaubedarfs sowie des auszuweisenden Flächenbedarfs gedeckt werden.

Abbildung 4.4 Flächenanteil der drei großen Standorte an der Bedarfsdeckung



Quelle: FB 61

Beitrag zur städtebaulichen Qualität

Es könnten zudem neue Stadtquartiere mit einer zeitgemäßen städtebaulichen Qualität geschaffen werden, die den Wunsch nach einem Eigenheim mit urbanen Qualitäten verbindet und die groß genug sind, um für ergänzende Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen bis hin zu einem leistungsfähigen ÖPNV-Anschluss interessant zu sein. Vor allem im Zusammenhang mit Lettin-Süd und Dautzsch-Süd würde die zu schaffende ÖPNV-Anbindung via Straßenbahn die Erschließung auch für die Stadtteile Heide-Nord und Lettin sowie Dautzsch und Reideburg erheblich verbessern, abgesehen von der neu zu schaffenden Infrastruktur, von der die ortsansässige Bevölkerung ebenfalls profitiert.

Unter diesen Gesichtspunkten bietet eine großflächige Standortentwicklung Vorteile gegenüber kleinflächigen Ortsabrundungen und sollte deshalb für die genannten Standorte auf ihre Umsatzbarkeit geprüft und bei positivem Ergebnis angestrebt werden.

Abbildungsverzeichnis

Teil A

Abbildung 1.1: Einwohner- und Haushaltsentwicklung 2013 - 2019.....	3
Abbildung 1.2: Wanderungssaldo 2014 - 2019 nach Altersgruppen.....	4
Abbildung 1.3: Wanderungssaldo mit dem Saalekreis nach Altersgruppen 2013 - 2019.....	4
Abbildung 1.4: Beschäftigte am Arbeits- und Wohnort Halle (Saale)	5
Abbildung 1.5: Baufertigstellungen im Wohnungsneubau 2015 - 2019	6
Abbildung 1.6: Kaufpreise für Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus in €/m ²	6
Abbildung 1.7: Prognostizierte Bevölkerungsentwicklung Halle (Saale).....	7
Abbildung 1.8: Prognostizierte Haushaltsentwicklung	9
Abbildung 1.9: Entwicklung der Haushaltstypen nach Varianten	9
Abbildung 1.10: Prognostizierte Entwicklung der 30- bis 45-Jährigen.....	12
Abbildung 1.11: Entwicklung der Neubautätigkeit im Eigenheimsegment in der Stadt Halle (Saale) und dem Umland 2011 bis 2018	12
Abbildung 1.12: Prognostizierte Entwicklung der Neubauquoten	13
Abbildung 1.13: Wohnungsbaubedarf im Eigenheimsegment 2020 - 2040	14
Abbildung 1.14: Wohnungsbaubedarf im Mehrfamilienhaussegment 2020 - 2040.....	16
Abbildung 1.15: Wohnungsbaubedarf nach Wohnungsmarktsegmenten 2020 – 2040	17
Abbildung 2.1: Wohnbaupotenzial laufender Bauprojekte und Bauleitplanung	19
Abbildung 2.2: Nachverdichtungspotenzial im Siedlungsbestand	21
Abbildung 2.3: Neubaufächen des Flächennutzungsplans.....	22
Abbildung 2.4: Flächenbilanz für Neubaufächen des Flächennutzungsplans	23
Abbildung 2.5: Kriterien zur Bewertung von Wohnbaufächen	25
Abbildung 2.6: Tabelle Vorprüfung der Neubaustandorte mit Flächenreserven	26
Abbildung 2.7: Karte Ergebnis der Vorprüfung	27
Abbildung 2.8: Kurz-, mittel- und langfristig verfügbares Wohnbaupotenzial.....	29
Abbildung 3.1 Bilanz für das Mehrfamilienhaussegment 2020 – 2040	30
Abbildung 3.2 Bilanz für das Eigenheimsegment 2020 - 2040	31
Abbildung 3.3 Richtwerte der Bebauungsdichte für Eigenheimstandorte	32
Abbildung 3.4 Berechnung des Flächenbedarfs bei Verdichtung	33
Abbildung 3.5 Flächenbedarf für Eigenheimsegment bis 2040	34

Teil B

Abbildung 4.1 Umnutzungsfläche Bruckdorf-Nord im Luftbild 2018 und Flächennutzungsplan 1998	40
Abbildung 4.2 Erweiterungsfläche Lettin-Süd im Luftbild 2018 und im Flächennutzungsplan	41
Abbildung 4.3 Neuausweisungsfläche Dautzsch-Süd im Luftbild 2018 und im Flächennutzungsplan.....	42
Abbildung 4.4 Flächenanteil der drei großen Standorte an der Bedarfsdeckung.....	43